Project Hoofdweg Zuid Kudelstaart.

Aanleiding is de "concept" startnotitie, de zienswijzen en de nota van beantwoording, de gehele procedure, de WOB stukken en de invulling van de participatie.

Naar mijn mening stelt het bestuur in de stukken onwaarheden, geeft ze een onjuiste voorstelling van zaken, "praat recht wat krom is (drogredenen)" en houdt zich niet aan de geldende wet- en regelgeving. Het bestuur weet niet wat er speelt en luistert niet naar vragen en ideeën van burgers in zaken die hen aangaan. De participatie wordt na de nota van beantwoording met één gesprek afgevinkt. Een deel van bestuur had voor het gesprek de ingediende stukken niet gelezen en verkeersdeskundige had tijdens het gesprek geen gegevens paraat. Ook laat het bestuur zich niet controleren. Dit bestuur handelt naar mijn mening, op meerdere fronten, niet naar de gedragscode openbaar bestuur.

(zie bijlage A Gedragscode Openbaar Bestuur)

Aan de hand van een drietal voorbeelden en een blokje opmerkingen zal ik mijn zienswijze toelichten.

1e Startnotitie.

Op pagina 10 staat:

In de huidige situatie is de Schoutweg aangesloten op de Hoofdweg. Beide wegen hebben een 50km regime en worden gezien als gebiedsontsluitingswegen. De Schoutweg dient als ontsluiting voor de wijken aan de zuid oost kant van Kudelstaart en wordt verder ontsloten op de Hoofdweg. Conform de voorkeurskenmerken van Duurzaam Veilig binnen de bebouwde kom, opgesteld door het CROW, wordt de Hoofdweg bij een verdere detaillering gezien als een wijkontsluitingsweg met vrijliggend fietspad, welke een maximum capaciteit kent van 15.000 mvt/etm. De fietsroute langs de Schoutweg loopt over het woonerf Zuiderpark. Daarmee valt de Schoutweg ook onder een wijkontsluitingsweg met fietspad, maar kent deze weg een lagere maximum capaciteit van 4000 mvt/etm doordat parkeren op de rijbaan is toegestaan.

Opmerkingen:

1e ***Omdat je op beide wegen 50 km/h mag, worden beide wegen gezien als gebiedsontsluitingswegen***?

2e Conform voorkeurskenmerken van Duurzam en Veilig binnen de bebouwde, opgesteld door het CROW enz. – ***is de Hoofdweg nu ineens een wijkontsluitingsweg met een capaciteit van 15.000 mvt/etm?***

3e De fietsroute loopt over woonerf Zuiderpark. ***Daarmee valt de Schoutweg ook onder een wijkontsluitingsweg met fietspad. Nu heeft de Schoutweg ineens een fietspad?***

4e ***kent de weg een lagere maximum capaciteitvan 4.000 mvt/etm doordat parkeren op de rijbaan is toegestaan. Is dus eigenlijk een weg met een capaciteit van 15.000 mvt/etm?***

Wegcategorisering volgens Duurzaam en Veilig:

Definitie

Classificatie van een weg naar verkeersfunctie binnen het totale netwerk van wegen, die als zodanig goed herkenbaar zijn voor de weggebruiker.

Toelichting:

Binnen Duurzaam en Veilig worden slechts drie wegcategorieën onderscheiden:

1. **stroomweg**
2. **gebiedsontsluitingswegen**
3. **erftoegangswegen.**

Regelgeving:

Wegcategorisering Volgens Aalsmeers Verkeers en Vervoers Plan :

Stroomwegen (80km/h)

Gebiedsontsluitingswegen (80,70 en 60 km/h)

Erftoegangswegen (30 km/h)

Wegen binnen verblijfsgebied (30 km/h)

In het rapport van Goudappel (2018) pagina 9 staat dat:

Huidig situatie: Vier wegcategorieën. De hoofdwegen die Kudelstaart zijn verkeersstructuur geven bestaan uit vier type wegen (wegcategoriseringsplan, Kudelstaart) zie figuur 1 De ontsluitingswegen rondom Kudelstaart, de Legmeerdijk (N231) en de Ambachtsheerweg, zijn stroomwegen. Dit betekent dat zij een capaciteit hebben van meer dan 20.000 motorvoertuigen/etmaal (mvt/etm). De derde **ontsluitingsweg** rondom Kudelstaart is **de Hoofdweg, deze is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg 50km/u** met een dubbelzijdig fietspad aan de kant van Kudelstaart. Mede vanwege het separate fietspad ontstaat er een capaciteit van maximaal 15000mvt/etm op de Hoofdweg. De interne wegenstructuur van Kudelstaart wordt gekenmerkt door vijf overige wegen verdeeld in drie categorieën. **Allereerst de Bilderdammerweg (zuid), Mijnsherenweg en de Kudelstaartseweg{noord). Deze behoren evenals de Hoofdweg tot de gebiedontsluitingswegen met een capaciteit van 15.000mvt/etm volgens het wegcategoriseringsplan.** Volgens het wegcategoriseringsplan zijn **de Herenweg, Bilderdammenweg (noord) en Kudelstaartseweg (zuid) een erftoegangsweg 30km/u met een maximale capaciteit van 6.000mvt/etm**. Enkel blijkt in de praktijk dat het zuidelijke deel van de Kudelstaartseweg meer de eigenschappen van een verblijfsgebied heeft. Dit resulteert in een lagere maximale capaciteit om een veilige en goede doorstroming te kunnen borgen. Tevens blijkt uit eerder onderzoek de intensiteiten op de Bilderdammerweg (noord) te hoog te liggen volgens de richtlijn van de ontwerpprincipes Duurzaam Veilig en zijn de gereden snelheden op het erftoegangsdeel van de Bilderdammerweg fors hoger dan de toegestane maximumsnelheid. **Als laatste categorie is het verblijfsgebied hieronder valt het centrum en woonwijken van Kudelstaart (en in de praktijk de zuidzijde van de Kudelstaartseweg). Dit betekent dat de maximale toegestane snelheid 30km/u is en een maximale capaciteit van 4.000mvt/etm gewenst is.**

(Zie bijlage B kaartje wegcategorisering AVVP)

Conclusie naar mijn mening:

Valt volgens de geldende regelgeving de Schoutweg binnen het verblijfsgebied met een maximale toegestane snelheid van 30 km/h en een capaciteit van 4.000 mvt/etm.

Dat er op de Schoutweg nu nog 50 km/h gereden mag worden komt dat doordat de gemeente er "nog" niet de juiste snelheidsborden heeft geplaats, zoals op de kruisingen Hoofdweg met de Doelstraat, Voltastraat en Daltonstraat?

Wegcategoriseringen als:

wijkontsluitingsweg;

buurtontsluitingsweg;

komen volgens geldende regelgeving in Kudelstaart en Aalsmeer niet voor.

Opmerking:

Volgens Duurzaam en Veilig zijn dit zogenaamde grijze wegen:

ETW+

Erftoegangsverzamelweg

Wijkontsluitingsweg

Industriestraat

Industrieontsluitingsweg

Stedelijke stroomweg

Wegen die niet passen binnen de drie hoofdcategorieën.

Schoutweg in de nota van beantwoording:

T8 Verkeersveiligheid Schoutweg Zuid.

De Schoutweg is een wijkontsluitingsweg met een breedte van 5,5 m1 en een toegestane snelheid van 50 km uur. Het fietsverkeer wordt een vrijliggend fietspad in de vorm van een ventweg afgewikkeld. ***Wederom wijkontsluitingsweg, met een vrijliggend fietspad in de vorm van een ventweg (dus niet vrijliggend)***?

3d

De Schoutweg heeft in het overall stedenbouwkundig plan een functie als ontsluitingsweg voor meerder buurten en is ook als zodanig ingericht. De Schoutweg is uitgevoerd in asfalt i.p.v. klinkerbestrating, kent vrijliggende fietspaden en de aanliggende wijken/buurten zijn middels kruisingen en aparte ventwegen vormgegeven. Er zijn geen postadressen van woningen aan de Schoutweg. ***Als er asfalt ligt is het dan een ontsluitingsweg? Schoutweg kent geen doorlopend vrijliggend fietspad. Zuiderpark kent geen ventweg maar is een woonerf.***

4c

Uit aanvullend onderzoek blijkt dat de Schoutweg tussen de Hoofdweg en de aansluiting met het Zuiderpark opnieuw ingericht moet worden waarbij de maximum snelheid teruggebracht wordt van 50km naar 30km in combinatie met een verbreding van dit wegvak naar 6,5 m1 en het handhaven van het vrijliggend fietspad.

Schoutweg opnieuw inrichten (van 5,5 breedte naar 6,5 meter breedte) was toch al een wijkontsluitingsweg gelijk aan de Hoofdweg? Er is geen doorlopend fietspad om te handhaven. Snelheid terugbrengen van 50 km/h naar 30 km/h? Is toch al 30 km/h weg binnen het verblijfsgebied?

6a

De schoutweg is in het verleden ontworpen en uitgevoerd als gebiedsontsluitingsweg met vrijliggende fietspaden en de woningen die evenwijdig aan de Schoutweg gesitueerd zijn worden apart ontsloten via een ventweg.

Schoutweg in verleden ontworpen en uitgevoerd als gebiedsontsluitingsweg? Waarom dan niet op kaart AVVP en waarom dan toch verbreden van 5,5 meter naar 6,5 meter breedte? Er is geen doorlopend vrijliggend fietspad en Zuiderpak aan Schoutweg heeft geen ventweg, maar is een woonerf.

<u>Verleden Schoutweg, Romeijnstraat, Hoofdweg en andere wegen in Kudelstaart.</u>

De Schoutweg en de Romeijnstraat zijn niet als gebiedsontsluitingsweg ontworpen maar meer noodgedwongen zo ontstaan. De tweeonderéénkap woningen aan Zuiderpark mochten na een uitspraak van de Raad van State op een afstand van 25 meter (zoals toen volgens Besluit Bedekte Teelt) worden gebouwd, in plaats van de 50 meter zoals eigenaar van de kwekerij Zuiderlegmeer b.v. vond dat deze moesten worden gebouwd. De woningen langs de wegen parallel aan De Schoutweg, Romeijnstraat staan volgens genoemde besluit op 50 meter van de kwekerij. Het teveel aan ruimte heeft geleid tot een woonerf, ventwegen, veel structureel groen en de huidige constructie van de Schoutweg en de Romeijnstraat. De Hoofdweg is in het verleden ontworpen en uitgevoerd als een 80 km/h Stroomweg, maar doordat er steeds meer uitritten kwamen een 50 km/h gebiedsontsluitingsweg geworden. Veel andere wegen, zoals onder andere Graaf Willemlaan, Albrechtstraat, Einsteinstraat, Daltonstraat, Leeghwaterstraat, Voltastraat en veel anderen in Kudelstaart zijn voorzien van asfalt en waren in het verleden 50 km/h wegen, maar vallen nu, zoals ook de Schoutweg, binnen het verblijfsgebied 30 km/h.

12a

Verder is de Schoutweg van oudsher ontworpen en bedoeld als wijkontsluitingsweg met vrijliggende fietspaden en waarbij de aanliggende woningen niet rechtstreeks op de Schoutweg worden ontsloten maar via een ventweg.

Van oudsher <u>ontworpen en bedoeld</u> als wijkontsluitingsweg. Is het dus niet blijkt hieruit.

<u>Volgens Vervolg Verkeersonderzoek voortbouwend op het rapport van Goudappel 2018:</u>

Op pagina 38.

De Schoutweg is een wijkontsluitingsweg met een toegestane snelheid van 50 km/u en een breedte van 5,5 meter. De situatie op de Schoutweg verandert dusdanig door de ontwikkeling dat de verkeersveiligheid verminderd wordt. Dat komt met name door de beperkte breedte en de aanwezigheid van geparkeerde auto's op de rijbaan. In figuur 4.7 is te zien dat de maximaal

gewenste capaciteit 4.000 is. Terwijl de intensiteit ongeveer 4.200 mvt/etmaal zal zijn. Wij adviseren om een parkeerverbod in te stellen voor de Schoutweg.

Nu weer en wijkontsluitingsweg maar dan met een maximale capaciteit van 4000 mvt/etm in plaats van 15.000 mvt/etm?

In deel rapport Goudappel 2018 waarop dit onderzoek op voortborduurt komt op pagina 9 deze wegcategorie "wijkontsluitingsweg" niet voor.

Maatgevend voor de vormgeving van de aansluiting op de Schoutweg is de afmeting van een trekker en oplegger voor de bevoorrading van de supermarkt. Daar dient naar gekeken te worden bij het verder ontwerpen van de ontsluiting op het plangebied. De snelheid van de Schoutweg te verlagen naar 30 km/u. Om aan te sluiten op het voorstel van de Tweede Kamer om 30 km/u als standaard te hanteren.

Voorstel Tweede Kamer 30 km/h te hanteren. Dan toch weg binnen leefgebied?

Op pagina 42

De Schoutweg is te krap bij twee passerende vrachtwagens. Bij de verdere uitwerking dient daarom goed te worden vastgesteld van welke maatgevende verkeerssituatie uit wordt gegaan.

Te krap bij twee passerende vrachtauto's. Geen gelijke weg dus als de Hoofdweg.

In de nota van beantwoording worden zienswijzen, voorstellen en ideeën van burgers nog tenminste 30 maal afgedaan met de zelfde "onware onderbouwing (drogredenen)" voor de Schoutweg.

Het is duidelijk is dat er een hoop vergelijkingen en omschrijvingen door het bestuur nodig zijn om de Schoutweg te beschouwen als gebiedsontsluitingsweg, wijkontsluitingsweg of buurtontsluitingsweg zoals: Is in het verleden ontworpen als en uitgevoerd als gebieds-, buurt- , wijkontsluitingsweg. De Hoofdweg en de Schoutweg zijn beide 50 km/h wegen dus gelijk van categorie. Schoutweg is een weg met vrijliggend fietspad en ventwegen enz.

Al die onware omschrijvingen en vergelijkingen (drogredenen) zijn niet nodig als je weet dat de Schoutweg volgens de bestaande wet- en regelgeving een gebiedsontsluitingsweg is. Dan kun je gewoon verwijzen naar kaartje categorisering wegen volgens AVVP en rapport Goudappel 2018.

2e Startnotitie

Ten aanzien van het landschappelijke.

Pagina 16 (zie bijlage C)

afbeelding: MRA – landelijk gebied bouwplan in rood.

De ontwikkeling van Hoofdweg Zuid gaat uit van de realisatie van circa 300 woningen en een supermarkt. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het huidig landelijk gebied mogelijk, onder voorwaarde dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken waarbij de provincie parallel de aanduiding Landelijk gebied op de te ontwikkelen locatie verwijdert. Dit artikel is daarmee aanvullend op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestuurlijke afspraken over regionale woningbouwlocaties zijn binnen de regio Amstelland – Meerlanden gemaakt en vastgelegd in het in 2021 afgesloten Woonakkoord tussen de provincie Noord-Holland en de gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden. De woningbouwlocatie Hoofdweg Zuid is hierin opgenomen. Ladder duurzame verstedelijking De ladderonderbouwing is verplicht in dit geval omdat de locatie onderdeel is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder invloed van Europese regelgeving ligt het accent bij bestemmingsplanwijzigingen in mindere mate op een onderbouwing in economische termen (concurrentie met bestaande voorzieningen) maar meer in ruimtelijk relevante termen. Hierbij valt te denken aan mobiliteitseffecten, de ruimtelijke uitstraling van de activiteit op de omgeving, leefbaarheid en leegstand als een negatieve factor in de ruimtelijke kwaliteit. In het geval van een wijziging naar wonen of detailhandel dient ook voldaan te worden aan de Ladder voor Duurzame Stedelijke Vernieuwing (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De drie treden waaraan voldaan moet worden zijn:

a- Er moet een actuele behoefte aangetoond worden voor de voorgenomen ontwikkeling.

b- Als deze behoefte er is moet beschreven worden in hoeverre daarin voorzien kan worden in bestaand stedelijk gebied.

c- Als dat dat laatste niet kan, is het toegestaan ruimte buiten bestaand stedelijk gebied te gebruiken mits deze goed multimodaal ontsloten is. De mate waaraan voldaan wordt aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dient middels gedegen onderzoek aangetoond te worden.

Conclusie naar mijn mening:

c- je mag bouwen in de ruimte Buiten Bestaand Stedelijkgebied (landelijk) als je dat d.m.v. de ladder kan aantonen.

Ten aanzien van de LIB 5 zone.

Pagina 17 (zie bijlage C)

Definities Bestaand stedelijk gebied in relatie tot LIB. Voor de definitie van het begrip Bestaand stedelijk gebied (BSG) wordt verwezen naar artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Als BSG wordt volgens dit artikel aangemerkt: 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. Volgens de Nota van Toelichting bij het Bro is de kwalificatie van bestaand stedelijk gebied afhankelijk van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

De woningbouwlocatie Hoofdweg Zuid kan, gelet op de omstandigheden van het geval, worden beschouwd als onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

De specifieke ligging, de feitelijk situatie? Plangebied ligt in landelijk gebied. Kan worden beschouwd? Is het dus niet.

In het geval agrarische gronden aan alle zijden omsloten worden door stedelijke functies, zijn deze agrarische gronden namelijk te beschouwen als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. In het reeds genoemde bestemmingsplan Kudelstaart 2006 en bij de komende herziening worden de gronden aan alle zijden omsloten door bestemmingen ten behoeve van de woonfunctie, water, groenvoorzieningen en verkeer.

Stedelijke functies zijn nog geen stedenbouwkundig samenstel. Te beschouwen als onderdeel van Bestaand Stedelijk Gebied? Is het dus niet.

Aan alle zijden omsloten door woonfuncties is niet waar. Aan de kant van de Ambachtsheerweg staat geen enkele woonfunctie.

De omgeving van het Plangebied was op pagina 16 nog landelijk, Buiten Bestaand Stedelijk Gebied. Is het landelijk gebied door ladderonderbouwing dan ineens Bestaand Stedelijk Gebied geworden?

De lintbebouwing van de Hoofdweg lag op pagina 16 nog in het landelijkgebied is dat nu ineens Bestaand Stedelijk Gebied geworden?

Regelgeving NH2020:

Volgens Nota van beantwoording Omgevingsverordening NH2020

Lintbebouwing langs wegen en ruim opgezette villawijken aan de rand van een kern maken onderdeel uit van het Landelijk gebied. Ze zijn veelal onlosmakelijk verbonden met het landschap. Vanuit de wens te kunnen sturen op bijvoorbeeld het openhouden van het landschap of juist het voorkomen van verdere verdichting ter plaatse zijn deze bebouwingsvormen begrensd als Landelijk gebied. Ook het Rijk heeft in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) lintbebouwing langs wegen uitgezonderd van de definitie 'bestaand stedelijk gebied'.

(zie bijlagen C Nota van Beantwoording Omgevingsverordening NH2020)

Daarmee maakt de locatie onderdeel uit van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing alsmede de daarbij behorende voorzieningen en stedelijk groen.

Conclusie naar mijn mening:

Lint van de Hoofdweg is Landelijk Gebied en dus geen Stedelijk Gebied of wordt uitgezonderd van de definitie Bestaand Stedelijk Gebied.

Gelet op bovenstaande omstandigheden is de locatie Hoofdweg Zuid aan te merken als Bestaand Stedelijk Gebied in de zin van het LIB.

Aan te merken als Bestaand Stedelijk Gebied? Is het dus niet.

Pagina 33. (zie bijlagen C)

Aan de westzijde grenst het plangebied aan een bestaand kassencomplex. Hier dient onderzocht te worden in hoeverre de spuitzone bestrijdingsmiddelen van invloed is op de afstand van de kas tot de achtergevel van de toekomstige woningbouw.

Aan de westzijde (Ambachtheerweg) grenst het plangebied niet aan woonfuncties. Wel is er nog een inwerking zijnde kwekerij.

Voor deze kwekerij geldt de jurisprudentie:

Gronden waarop een agrarische bestemming rust en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt vormen geen onderdeel van Bestaand Stedelijk Gebied.

(zie bijlagen C)

Aan de kant van de Ambachtsheerweg is geen enkel Bestaand Stedelijk Gebied.

Pagina 18 (zie bijlagen C)

Hoofdweg Zuid en LIB5 zone Schiphol. Ter plaatse van de woningbouwlocatie Hoofdweg Zuid is het werkingsgebied LIB 5 zone van kracht. Dat betekent dat in de toelichting van het bestemmingsplan rekenschap gegeven moet worden van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. Daarnaast moeten de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

Dit artikel moet worden gelezen in samenhang met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), dat de ruimtelijke regels op rijksniveau bevat in verband met de aanwezigheid en het gebruik van luchthaven Schiphol. Met de wijziging van de regels voor externe veiligheid en geluid in het LIB per 1 januari 2018 is het beleid uit de voormalige Nota Ruimte voor het gebied binnen de zogenaamde 20 Ke-contour in het LIB verankerd. Het gebied binnen de 20 Ke-contour is daartoe als een nieuwe zone, te weten het afweginggebied (zone 5) aan het beperkingengebied toegevoegd. In het LIB is bepaald dat binnen zone 5, buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan.

Buiten Bestaand Stedelijk Gebied mogen binnen de LIB 5 zone geen nieuwe woningen (stedelijke ontwikkeling) worden gebouwd

(bijlagen C)

Conclusie:

Naar mijn mening mogen er in het plangebied binnen de LIB 5 geluidszone geen nieuwe woningen worden gebouwd. Mijns inzien zal er eerst door Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een Verklaring Van Geen Bezwaar afgegeven moeten worden. Als er door een bestemmingswijziging woningen, zonder VVGB, gebouwd worden dan staan die er naar mijn mening niet volgens de geldende wetgeving.

3e Ten aan zien van het WOB.

In Hoofdstuk 2 artikel 2 van het WOB staat.

1 Een bestuursorgaan verstrekt bij de uitvoering van zijn taak, onverminderd het elders bij wet bepaalde, informatie overeenkomstig deze wet en gaat daarbij uit van het algemeen belang van openbaarheid van informatie.

2 Het bestuursorgaan draagt er zo veel mogelijk zorg voor dat de informatie die het overeenkomstig deze wet verstrekt, actueel, nauwkeurig en vergelijkbaar is.

Uitleg:

Met het oog op een goede en democratische bestuursvoering zijn de regels over de openheid en openbaarheid van bestuur zoveel mogelijk in de Wob opgenomen. Het uitgangspunt van de wet is dat de informatie over bestuurlijke aangelegenheden openbaar is. Uit eigen beweging hoort de overheid dan ook informatie over het beleid te verschaffen, zodra dat in het belang is van een goede en democratische bestuursvoering. Geheimhouding is dus de uitzondering op de regel en moet bovendien worden gemotiveerd. Ook zijn er nadere regels opgesteld met betrekking tot de uitvoering van de wet. Een voorbeeld hiervan is de hoogte van de vergoeding voor de kosten die de overheid maakt om de informatie te verstrekken. Dit is geregeld in het Besluit tarieven openbaarheid van bestuur. Zo zijn er nog veel meer nadere regels.

De overheid vervult bij de uitvoering van haar taak openbaarheid. Dit is bepaald in artikel 110 van de Grondwet. Met andere woorden: de overheid neemt openbaarheid in acht bij de uitoefening van haar taken. Ook bepaalt dat artikel dat in een wet moet zijn neergelegd hoe de overheid dat doet. Dit is gebeurd in de Wob. Zo bepaalt de Wob welke informatie openbaar is en wanneer deze verstrekt moet worden aan een verzoeker om informatie. Het kerndoel van de Wob is het reguleren van de openbaarheid van het bestuur en de informatievoorziening hiervan. Dit is ten behoeve van een goede en democratische bestuursvoering.

Ontvangen WOB stukken:

(zie bijlagen D)

Van de 25 ontvangen stukken via het WOB verzoek zijn veel delen zwart gelakt. Onder andere de conclusies van het Vervolgrapport Verkeer (vervolg rapport Goudappel 2018), tweede supermarkt Kudelstaart- Advies EZ voors en tegens, voorgestelde wijzigingen verkeersdeskundige, doorgevoerde wijzigingen en de conclusies van de enquête Supermarkt zijn zwart gelakt.

Naar mijn mening niet ontvangen WOB stukken:

Alle gevraagde kadasterstukken niet ontvangen. Stukken school wel en weer niet in plan, geen enkel stuk. Stukken met betrekking tot verkennend bodemonderzoek (pag. 29 startnotitie) niet ontvangen. Stukken Dorpsraad met bestuur (contact Vomar al drie jaar geleden , volgens voorzitter) niet bijgevoegd. Drie kavels op voorzijde terrein kwekerij wel of niet meenemen tijdens de bouw, één stuk geen vervolg stukken. Stukken netcapaciteit Liander ontbreken.

Conclusie naar mijn mening:

Laat het bestuur zich niet controleren. Informatie over Bestuurlijke aangelegenheden horen openbaar te zijn. Op deze wijze is de informatie waarop het bestuur besluiten neemt niet te controleren.

4e Blokje opmerkingen.

De procedure vanaf de informatie Concept Startnotie is naar mijn mening niet juist en heeft niets te maken met participatie. De wethouder vond tijdens de Commissievergadering R&E van 16 november dat hij een goed inzicht had wat er speelde en dat hij alle zienswijzen en vragen netjes had beantwoord.

In de nota van beantwoording krijg ik tenminste 8 keer geen antwoord op mijn vraag en ook antwoorden die niet gaan over de vraag. In nota van beantwoording tenminste 36 keer onjuiste omschrijving Schoutweg. Op mijn vraag 14w waarom plan volgens NIBM twee hoofdaansluitingen moet hebben. Krijg ik als antwoord dat dat voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten is. Blijkbaar weet het bestuur niet waarover het gaat. NIBM heeft te maken met de luchtkwaliteit.

Antwoord 17b Provincie gaat plan beoordelen. Geen stukken/aanvraag via WOB. Enquête Supermarkt volgens T1 nota van beantwoording 214 willekeurige inwoners Kudelstaart bezocht en bevraagd. Is niet waar ik ben niet bezocht maar heb mijn mening digitaal ingevuld. Volgens onderzoekers enquête, rapport bladzijde 5 hebben 214 inwoners papieren vragenlijst ingevuld.

Na de nota van beantwoording is geen inbreng meer mogelijk. Mag je nog inspreken bij de commissie en dan houdt het op. De zienswijzen en nota van beantwoording procedure wordt gezien als participatie. De wethouder meldt dat je na de bestemmingswijziging bezwaar kan aantekenen en in beroep kan gaan.

Ook bij het indienen van de definitieve startnotitie ontstaat er ineens een nieuw plan. Twee losse wijken zonder doorgaande autoverbinding.

Daar is geen zienswijzen en nota van beantwoording procedure op geweest. Ook veranderen daardoor de verkeersstromen, het Vervolg Verkeersonderzoek is berekend met een doorgaande weg. Nieuwe procedure zienswijzen met nota van beantwoording en verkeersonderzoek zou op zijn plaats zijn.

In Concept Startnotitie stonden er drie kavels, buiten bestemmingsplan wijziging, getekend op voorste deel van de kwekerij Zuiderlegmeer b.v.. Na vragen zijn deze, in de definitieve Startnotitie op alle 2D tekeningen verdwenen, met uitzonderering van een perspectief tekening op pagina 43. Gaan de drie kavels nu wel of niet meegenomen worden? Uit één WOB stuk blijkt dat Hoorne b.v. heeft afgesproken om de oude bedrijfsgebouwen op voorste deel van de kwekerij te slopen. , blijkaar is er ook geen bewaar om de drie kavel binnen het project mee te nemen. Na dit ene stuk (12-11-2019) ontvangen via WOB is er blijkbaar geen enkel stuk meer ontstaan om wel of geen drie vrijstaande woningen tijdens de bouw mee te nemen?

Regelgeving Bouwen in Landelijk Gebied provincie Noord-Holland:

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Onder voorwaarden biedt de provincie de mogelijkheid om maximaal 3 woningen op het bouwperceel toe te staan. Het is niet de bedoeling om op de voormalige agrarische bouwpercelen in het landelijk gebied buurtschappen en nieuwe woonwijken te laten ontstaan.

Naar mijn mening mogen er dan ook geen drie vrijstaande woningen gebouwd worden maar hooguit één.

(zie bijlagen E)

Eindconclusie naar mijn mening:

Als burger, belanghebbende ben je zonder WOB verzoek en zonder dat je alle stukken nauwkeurig leest, alle wet- en regelgeving, jurisprudentie opzoekt en bestudeert, niet in staat om het bestuur te controleren. Naar mijn mening mag je gezien het vorenstaande, er niet vanuit gaan dat het bestuur de burger, belanghebbende open, eerlijk en volgens de geldende wet- en regelgeving voorlicht in zijn plannen.

Als raadslid wordt u naar mijn mening ook onjuist geïnformeerd. Ook u kunt er, volgens mij, niet van uitgaan dat u beslissingen neemt op basis van juiste gegevens en de geldende wet- en regelgeving.

Bestuur gaat er misschien vanuit dat u het toch wel goedkeurt. Na de commissie vergadering van 16 november had ik wat vragen aan het bestuur. Ik gaf aan dat het me verbaasde dat de commissieleden bepaalde vragen niet hadden gesteld aan de wethouder. Er werd me medegedeeld dat mijn verwachtingspatroon misschien te hoog lag. Ik moest de raad wel zien als een soort van lekenbestuur.

Ik voel me als burger, belanghebbende niet gehoord en niet serieus genomen. Al die "zeurende" burgers staan de vooruitgang in de weg. Nota van beantwoording is een farce, als er in ieder hokje maar een vinkje staat. Participatie is alleen maar lastig. Met één gesprekje, stukken niet gelezen, geen gegevens paraat, niets inhoudelijks besproken, is de participatie ook afgevinkt. Het bestuur weet wel wat goed is. Controleren is niet nodig, lak zwart wat lastige vragen zou kunnen opleveren.

H. van Dijk

bewoner

Rijksoverheid

Gedragscode openbaar bestuur

De Code goed openbaar bestuur beschrijft hoe een overheidsbestuur hoort te werken. Zo weten burgers wat zij van de overheid kunnen verwachten. Bijna alle besturen van het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en politie werken via de code goed openbaar bestuur.

Een betrouwbaarder en professioneler openbaar bestuur

De code is gemaakt om de professionaliteit en betrouwbaarheid van het openbaar bestuur in Nederland te vergroten. Volgens de Code goed openbaar bestuur moet elk overheidsbestuur zich houden aan de volgende regels:

1. Openheid en integriteit

Het bestuur is open en integer, zowel binnen de eigen organisatie als naar andere overheidsorganisaties.

Het bestuur geeft duidelijke informatie over procedures en besluiten.

2. Participatie

Het bestuur weet wat er leeft in de samenleving.

Het bestuur luistert naar vragen en ideeën van burgers bij onderwerpen die hen aangaan.

Het bestuur legt verantwoording af aan burgers over wat er met hun ideeën is gedaan.

3. Behoorlijke contacten met burgers

Het bestuur zorgt ervoor dat de organisatie altijd te bereiken is via meerdere kanalen: de telefoon, internet en balie.

Het bestuur maakt duidelijk wat de burger mag verwachten.

4. Doelgerichtheid en doelmatigheid

Het bestuur maakt de doelen van de organisatie bekend.

Het bestuur neemt beslissingen die nodig zijn om deze doelen te behalen.

5. Legitimiteit

Het bestuur neemt alleen beslissingen en maatregelen waartoe het bevoegd is.

Het bestuur leeft de daarbij geldende wet- en regelgeving na.

Het bestuur kan alle beslissingen altijd rechtvaardigen.

6. Lerend en zelfcorrigerend vermogen

Het bestuur leert van fouten en andere ervaringen om de prestaties te verbeteren.

Het bestuur kijkt en leert van de manier van werken bij andere overheidsorganisaties.

Het bestuur laat zich controleren.

7. Verantwoording

Het bestuur legt aan de omgeving verantwoording af over het beleid.

Documenten

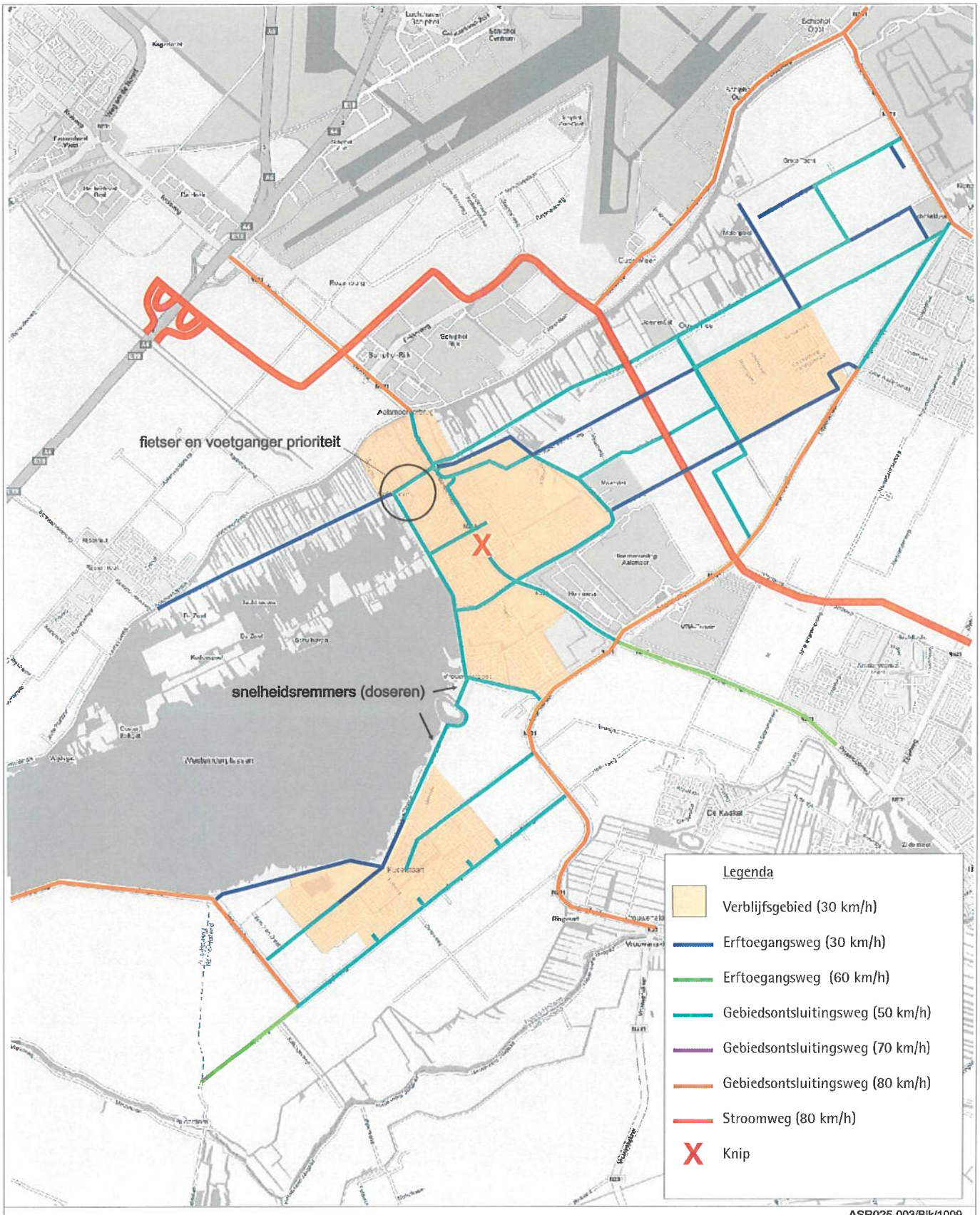
› Brochure: Nederlandse code voor goed openbaar bestuur

Deze code is bedoeld voor besturen van gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk om bewust de beginselen van goed bestuur ...

Brochure | 23-06-2009

Verantwoordelijk

› Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



ASR025-003/Blk/1009

Categorisering

Gemeente Aalsmeer

Kernbegrippen

Vanaf 1 juli 2017 moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder. Hieronder vindt u de nieuwe wettekst en de uitleg van kernbegrippen.

- Wijziging van de Ladder: artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Begrip: nieuwe stedelijke ontwikkeling
- Begrip: beschrijving van de behoefte
- Begrip: bestaand stedelijk gebied

Wijziging van de Ladder: artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het eerste lid luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;

b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;

c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;

d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;

e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;

f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Het tweede lid is gewijzigd en luidt:

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

Het derde lid is gewijzigd en luidt:

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Het vierde lid is gewijzigd en luidt:

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan, bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd.

Let op: een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder is iets anders dan een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in de m.e.r.-regelgeving. Voor meer informatie over m.e.r.-regelgeving verwijzen wij u naar onze pagina's over dat onderwerp.

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat:

- 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m^2 bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m^2. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In de jurisprudentie is bijvoorbeeld uitgemaakt dat het anders situeren van bedrijfsfunctie op een bedrijventerrein, waarbij het aantal vierkante meters per saldo afneemt, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dus salderen binnen een plangebied, of reductie van onbebouwde plancapaciteit, is in beginsel Laddervrij. Op voorwaarde dat er geen sprake is van Laddergevoelige functies zoals winkels en kantoren, waarbij ruimtelijk relevante effecten op de omgeving optreden (bijvoorbeeld effecten op leegstand, geen of zeer beperkte uitbreidingsvraag).

Attentie: als de Ladder niet van toepassing is op uw plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van

uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte. De uitvoerbaarheidstoets lijkt lichter te zijn dan de Laddertoets. Verschil tussen de Laddertoets en de uitvoerbaarheidstoets is, dat in het kader van de uitvoerbaarheidstoets de behoefte niet zonder meer aan de hand van een vraag- en aanbodanalyse onderbouwd behoeft te worden. Bovendien komt minder betekenis toe aan de, in het kader van de Laddervereiste, inventarisatie van de ontwikkelmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (voor zover het planologisch besluit betrekking heeft op een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied). Door in het kader van de uitvoerbaarheid zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de Ladder, kunnen procesrisico's geëlimineerd worden. Zie ook deze uitspraak over een detailhandelsontwikkeling.

Beschrijving van de behoefte

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet de plantoelichting een beschrijving van de behoefte bevatten.

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). Een niet benutte wijzigingsbevoegdheid valt niet onder de harde plancapaciteit. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Zo kan het voorkomen dat een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijk verzorgingsgebied heeft, dat de gemeentegrenzen niet overstijgt (bijvoorbeeld een bakker op de hoek). Voor deze ontwikkeling is het schaalniveau van de gemeente, of wellicht zelfs het schaalniveau van de buurt, het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt. Zie ook de jurisprudentie hierover.

Er zijn provincies die in de ruimtelijke Verordening aanvullende regels hebben gesteld over de wijze waarop de behoefte kan of moet worden bepaald. Zoals bijvoorbeeld welke prognose gebruikt moet worden (Primos, PEARL, provinciale raming etc.). Ook stellen provincies soms eisen aan de wijze waarop regionale afstemming moet worden vormgegeven.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'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'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Hoofdweg Zuid

Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. Westeinderhage

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een extra motivering vereist.

Stel uw vraag

?

Vraag en antwoord:

plancapaciteit in krimpregio

overgangsrecht

Verdieping:

doorschuiven Laddertoets



globaal bestemmen



Crisis- en herstelwet (Chw)



regionale afstemming?



krimpregio's



herbestemmen



Ruimte-voor-Ruimte



voor initiatiefnemers



over provincies



veel gevallen nog niet vertaald zijn in concrete plannen en voorzien zijn van een onderbouwing, is het in deze fase nog te vroeg om de begrenzing van specifieke gebieden in het BPL te wijzigen. Daarom zullen wij, in samenwerking met deze gemeenten, een verkenningstraject uitvoeren om een integrale afweging te maken tussen de ambities, opgaven en de begrenzing van het BPL. Dit geldt dus uitsluitend voor de kernen Schagen, Castricum en Uitgeest en voor het gebied van het Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen. De kernen Schagen, Uitgeest en Castricum hebben belangrijke stedelijke opgaven waar binnenstedelijk mogelijk geen ruimte voor is met in de kern een goed bereikbaar OV-knooppunt met treinstation. In het gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen hebben we met betrokken overheden, recreatieondernemers, beheerders en gebruikers de ambitie uitgesproken om de komende 10 jaar te werken aan een forse kwaliteitsverbetering voor natuur en landschap, recreatie en toerisme en de leefomgeving. Het resultaat van deze verkenningen kan er toe leiden dat wij de begrenzingen van BPL aanpassen.

1.6 Kleinschalige woningbouw in de MRA

In diverse zienswijzen is het verzoek gekomen om ook in de MRA kleinschalige woningbouw mogelijk te maken in Landelijk gebied. In de Omgevingsverordening NH2020 is dit wel mogelijk in Noord-Holland Noord. In lijn met het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken' is besloten om hier geen gehoor aan te geven. Het uitgangspunt is dat in de MRA binnenstedelijk voldoende mogelijkheden voor woningbouw te vinden zijn.

1.7 Kaart Landelijk gebied

De kaart Landelijk gebied is nieuw. Hiermee geven we duidelijkheid over waar onze regels voor verstedelijking, landschappelijke inpassing en zonne-energie van toepassing zijn. De kaart gaat uit van onze afweging van de waarde van onderdelen voor het landelijk gebied en de impact van ontwikkelingen op het omringende landschap. Om die reden is de begrenzing een andere dan de invulling die op basis van jurisprudentie over bestaand stedelijk gebied (BSG) is ontstaan. Met andere woorden: de kaart landelijk gebied is niet de contramal van BSG. Op grond van de zienswijzen is de begrenzing van de kaart Landelijk gebied op specifieke punten herzien.

Bij het opstellen van de kaart zijn we van de volgende uitgangspunten uitgegaan.

- Kleine kernen (ingevolge het CBS: kernen met minder dan 500 inwoners) en stedelijke voorzieningen (recreatiepark, stedelijk groen, begraafplaatsen/crematoria) die niet direct grenzen aan stedelijk gebied en niet ten dienste staan van dit stedelijk gebied maken onderdeel uit van het Landelijk gebied. Hierbij is een uitzondering gemaakt voor een aantal kleinere kernen die door de opbouw en samenhang toch in aanmerking kwamen voor de benaming van grotere kern.
- Bedrijventerreinen die solitair in het landelijk gebied zijn gelegen maken onderdeel uit van het Landelijk gebied, tenzij deze terreinen een dusdanige omvang en ruimtelijke uitstraling hebben, dat deze geen integraal onderdeel meer vormen van het landelijk gebied. Hierbij hanteren we een minimumomvang van 8 ha.
- Lintbebouwing langs wegen en ruim opgezette villawijken aan de rand van een kern maken onderdeel uit van het Landelijk gebied. Ze zijn veelal onlosmakelijk verbonden met het landschap. Vanuit de wens te kunnen sturen op bijvoorbeeld het openhouden van het landschap of juist het voorkomen van verdere verdichting ter plaatse zijn deze bebouwingsvormen begrensd als Landelijk gebied. Ook het Rijk heeft in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) lintbebouwing langs wegen uitgezonderd van de definitie 'bestaand stedelijk gebied'.
- In sommige situaties zijn stedelijke voorzieningen die grenzen aan stedelijk weefsel wel onder de werkingssfeer van het Landelijke gebied gebracht. Dit is het geval waarin de gronden waarop deze voorzieningen aanwezig zijn als BPL zijn aangeduid. Vanwege de betekenis van deze gronden voor het BPL, hechten wij belang aan het behouden van het groene karakter van deze gebieden en achten wij hier alleen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen wenselijk die passen bij het groene karakter van de voorziening.

In de praktijk kan het voorkomen dat een locatie of gebied onder de werkingssfeer van het provinciale Landelijk gebied valt en volgens de definitiebepaling uit het Besluit ruimtelijke ordening en de daarbij behorende jurisprudentie gelijktijdig als Bestaand stedelijk gebied (BSG) aangemerkt is. Voor deze locaties gelden dus vanaf inwerkingtreding van de Omgevingsverordening andere en meer regels dan voorheen. Wij vinden dat een aanvaardbare keuze. De volgende overwegingen zijn daarbij van belang:

- Aan de keuze voor het werken met een kaart Landelijk gebied ligt onder meer ten grondslag dat het begrip "bestaand stedelijk gebied" door het Rijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking in het leven is geroepen en dit begrip door de jurisprudentie is ingevuld.

MRA – landelijk gebied



Afbeelding: Omgevingsverordening, in groen het werkingsgebied landelijk gebied / MRA landelijk gebied. Woningbouwlocatie Hoofdweg Zuid in rood

Als nu landelijk is hoe kan het dan later een een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing worden ?

Hoofdweg Zuid en regionale afstemming.

De ontwikkeling van Hoofdweg Zuid gaat uit van de realisatie van circa 300 woningen en een supermarkt. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het huidig landelijk gebied mogelijk, onder voorwaarde dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken waarbij de provincie parallel de aanduiding Landelijk gebied op de te ontwikkelen locatie verwijdert. Dit artikel is daarmee aanvullend op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestuurlijke afspraken over regionale woningbouwlocaties zijn binnen de regio Amstelland – Meerlanden gemaakt en vastgelegd in het in 2021 afgesloten Woonakkoord tussen de provincie Noord-Holland en de gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden. De woningbouwlocatie Hoofdweg Zuid is hierin opgenomen.

Ladder duurzame verstedelijking

De ladderonderbouwing is verplicht in dit geval omdat de locatie onderdeel is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder invloed van Europese regelgeving ligt het accent bij bestemmingsplanwijzigingen in mindere mate op een onderbouwing in economische termen (concurrentie met bestaande voorzieningen) maar meer in ruimtelijk relevante termen. Hierbij valt te denken aan mobiliteitseffecten, de ruimtelijke uitstraling van de activiteit op de omgeving, leefbaarheid en leegstand als een negatieve factor in de ruimtelijke kwaliteit. In het geval van een wijziging naar wonen of detailhandel dient ook voldaan te worden aan de Ladder voor Duurzame Stedelijke Vernieuwing (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De drie treden waaraan voldaan moet worden zijn:

a) Er moet een actuele behoefte aangetoond worden voor de voorgenomen ontwikkeling.
b) Als deze behoefte er is moet beschreven worden in hoeverre daarin voorzien kan worden in bestaand stedelijk gebied.
c) Als dat dat laatste niet kan, is het toegestaan ruimte buiten bestaand stedelijk gebied te gebruiken mits deze goed multimodaal ontsloten is.

De mate waaraan voldaan wordt aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dient middels gedegen onderzoek aangetoond te worden.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Een andere randvoorwaarde bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het werkingsgebied landelijk gebied is dat bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Aandacht moet bijvoorbeeld besteed worden aan de ontstaansgeschiedenis, de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en de toepasselijke provinciale structuren.

Definities Bestaand stedelijk gebied in relatie tot LIB.

Voor de definitie van het begrip Bestaand stedelijk gebied (BSG) wordt verwezen naar artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Als BSG wordt volgens dit artikel aangemerkt: 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. Volgens de Nota van Toelichting bij het Bro is de kwalificatie van bestaand stedelijk gebied afhankelijk van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Stedelijke functie zijn nog geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing!

De woningbouwlocatie Hoofdweg Zuid kan, gelet op de omstandigheden van het geval, worden beschouwd als onderdeel van bestaand stedelijk gebied. In het geval agrarische gronden aan alle zijden omsloten worden door stedelijke functies, zijn deze agrarische gronden namelijk te beschouwen als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. In het reeds genoemde bestemmingsplan Kudelstaart 2006 en bij de komende herziening worden de gronden aan alle zijden omsloten door bestemmingen ten behoeve van de woonfunctie, water, groenvoorzieningen en verkeer. Daarmee maakt de locatie onderdeel uit van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing alsmede de daarbij behorende voorzieningen en stedelijk groen.

Als de gronden r omsloten worden ze dus geen onderdeel van bestaand stedeli gebied!

lintbebouwing is geen stedelijk gebied zie pagina 5 NvA omgevingswet NH2020 en dus is gebied niet omgeven door bestaand stedelijk gebied. Hoofdweg is lint (2

Gelet op bovenstaande omstandigheden is de locatie Hoofdweg Zuid aan te merken als Bestaand stedelijk gebied in de zin van het LIB.

Is aan te merken als betekent niet dat het zo is!

Hoofdweg zijde is lintbebouwing (zie 2006 plandeel D) en richting Ambachtsheerweg zijn er nog agrarische gronden in gebruik.

Hoofdweg Zuid en LIB5 zone Schiphol.

Ik denk dat er hier niet gebouwd mag worden. Eigen afweging raad voor een stemming over de bestemmings wijziging.

Ter plaatse van de woningbouwlocatie Hoofdweg Zuid is het werkingsgebied LIB 5 zone van kracht. Dat betekent dat in de toelichting van het bestemmingsplan rekenschap gegeven moet worden van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. Daarnaast moeten de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.



Afbeelding: Omgevingsverordening, met contour LIB5 zone Schiphol, in rood woningbouwlocatie Hoofdweg Zuid

Dit artikel moet worden gelezen in samenhang met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), dat de ruimtelijke regels op rijksniveau bevat in verband met de aanwezigheid en het gebruik van luchthaven Schiphol. Met de wijziging van de regels voor externe veiligheid en geluid in het LIB per 1 januari 2018 is het beleid uit de voormalige Nota Ruimte voor het gebied binnen de zogenaamde 20 Ke-contour in het LIB verankerd. Het gebied binnen de 20 Ke-contour is daartoe als een nieuwe zone, te weten het afweginggebied (zone 5) aan het beperkingengebied toegevoegd. In het LIB is bepaald dat binnen zone 5, buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan. Als stedelijk niet van toepassing mag e niet gebouwd worden

Bij nieuwe ontwikkelingen in zone 5 LIB dienen ook de externe veiligheidsaspecten met het oog op de luchtvaart te worden betrokken bij de afweging. Gemotiveerd moet worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

3.3 Beleidskaders gemeente

3.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer

Voor het gehele grondgebied van Aalsmeer is door de gemeente samen met de bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en instellingen de "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020" opgesteld. Deze ruimtelijke visie is op 26 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en heeft op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening de status van een structuurvisie. Daarmee is de gebiedsvisie een strategisch beleidsdocument waarin het integrale ruimtelijk beleid van de gemeente vastligt. In de "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020" is aangegeven dat het beleid nader wordt uitgewerkt aan de hand van thema's. Op 18 november 2014 heeft de gemeenteraad een uitvoeringsparagraaf en uitvoeringsagenda vastgesteld en daarbij tevens de Gebiedsvisie expliciet aangeduid als structuurvisie.

De Gebiedsvisie beschrijft de aantrekkingskracht van Aalsmeer als woonplaats. Aantrekkelijk zijn de ligging in het centrum van de metropool met veel voorzieningen onder handbereik, het prettige woonmilieu in de wijken van Aalsmeer en de onderlinge betrokkenheid met het drukke verenigingsleven. Deze voordelen wegen op tegen de nadelen van een mindere bereikbaarheid en de (geluid-)overlast van het luchtverkeer van en naar de nabij gelegen luchthaven Schiphol. Volgens de Gebiedsvisie is het beleid gericht op het op peil houden van het woningaanbod en het in de toekomst kunnen blijven aanbieden van geschikte woningen passend bij de vraag en het karakter van Aalsmeer. Dit is belangrijk om ook in de toekomst een aantrekkelijk vestigingsgebied te kunnen zijn, in de eigen behoefte te kunnen voorzien en een bijdrage te leveren aan de regionale opgave.

In de Uitvoeringsparagraaf is aangegeven dat woningbouw in Kudelstaart Zuid na 2020 is voorzien, dat de sportfunctie eventueel geïntensiveerd wordt en dat voor het landelijk gebied de agrarische doelstelling gehandhaafd blijft. De voorgenomen woningbouw binnen het plangebied past binnen het ruimtelijk beleid zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de functie supermarkt wordt hiervan gemotiveerd afgeweken.

3.3.2 Schiphol-dossier

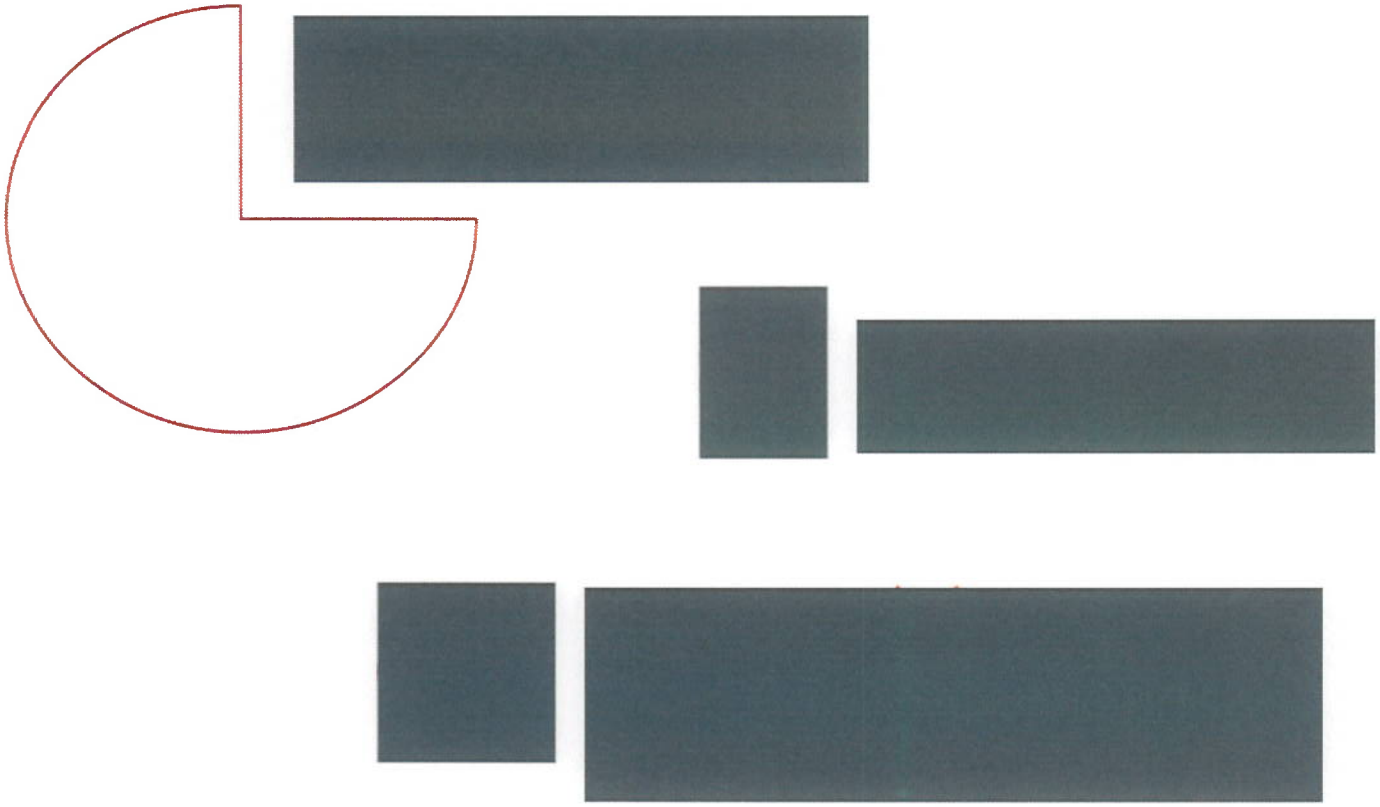
Volgens de Gebiedsvisie is een heroverweging van het woningbouwbeleid aan de orde in het geval zich veranderingen voordoen ten aanzien van de ontwikkeling van Schiphol. Sinds de

Jurisprudentie Geen Stedelijk Gebied. Niet omsloten door stedelijke bebouwing dus

Aan de westzijde grenst het plangebied aan een bestaand kassencomplex. Hier dient onderzocht te worden in hoeverre de spuitzone bestrijdingsmiddelen van invloed is op de afstand van de kas tot de achtergevel van de toekomstige woningbouw.

Gezien type woningbouw 50 meter tenzij onderoek aangeeft dat minder kan.

Conclusie



Van: [redacted]
Verzonden: 21-09-2021 12:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: Supernarkt Hoofdweg -Zuid - voor en nadelen

Hallo [redacted]

Ik moet zeggen dat ik nog aan het stoeien ben met de juiste insteek van de memo. Ik ben nu alle onderdelen bij langs gelopen

en tenslotte tot een eindadvies gekomen.

Kun jij er ook naar kijken?

[redacted]

Gemeente Amstelveen

MEMORANDUM **Stedelijke Ontwikkeling**

VERTROUWELIJK

Aan Projectgroep Hoofdweg zuid **Datum** augustus 2021
Via
Van [redacted] **Kopie**

Betreft Tweede supermarkt Kudelstaart- Advies EZ

paraaf **ontvangstdatum :**
paraaf :

[redacted]

[redacted]eid.

[redacted]

[redacted]

[redacted]:
[redacted]

[redacted]d
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]tie
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] Uit[redacted]
[redacted].

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

5. Conclusie

Goudappel heeft in opdracht van Hoorne Vastgoed B.V. en Roosdom Tijhuis de verkeerseffecten van de ontwikkeling 'Hoofdweg Zuid' te Kudelstaart in kaart gebracht. In dit Hoofdstuk behandelen we de conclusies van het verkeersonderzoek.

[redacted]

5.1 Planeffect

[redacted]

5.2 Verkeersafwikkeling

[redacted]

[redacted]

5.3 Verkeersveiligheid omliggende woonwijken

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: 12-11-2019 12:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Proefverkaveling projectgroep Hoofdweg Zuid Kudelstaart

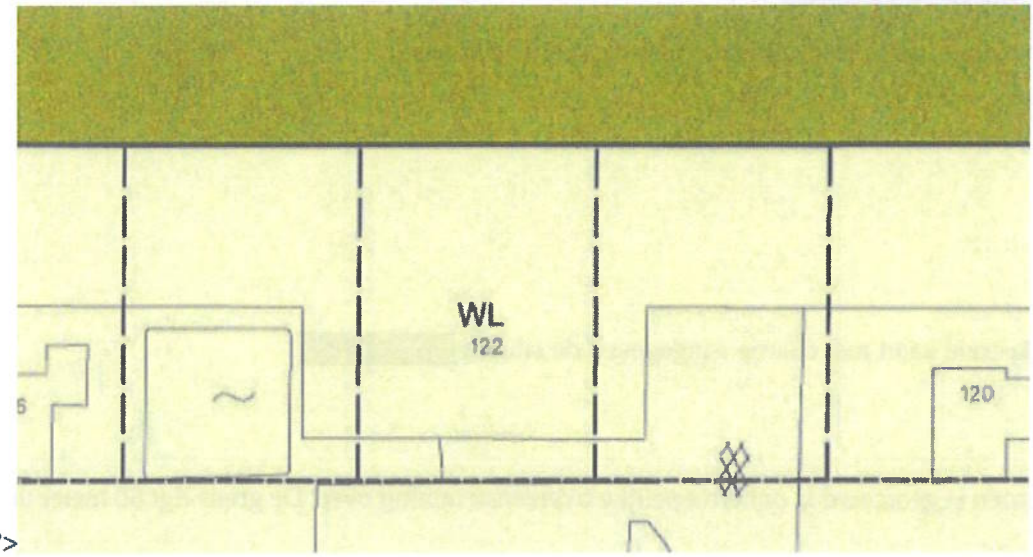
---

Al eerder op 24 oktober besproken, maar ook even via de mail.

Voor wat betreft de kavel van [redacted] en het verzoek hier 3 vrijstaande woningen te kunnen realiseren het volgende.

In het nu vigerend bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006' heeft het perceel Hoofdweg 122 de bestemming Woondoeleinden-Lintbebouwing. Met de stippellijn wordt een bouwperceelgrens aangegeven. In dit geval kunnen er drie vrijstaande woningen worden toegevoegd met de regels van dit bestemmingsplan.

In nieuwe bestemmingsplannen (standaardisering) en dus ook voor Kudelstaart (2019) worden er geen bouwperceelgrenzen (stippellijn) op de verbeelding opgenomen en worden extra woningen in het lint mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Dit ook vaak wanneer er sprake is van ligging binnen Luchthavenindelingbesluit zone 4 (dan hebben we een afwegingskader). Nu maakt het vigerend bestemmingsplan de realisatie van 3 woningen op dit perceel mogelijk. Dus ik moet nog goed uitzoeken hoe ik dit in het ontwerp bestemmingsplan ga opnemen. Kortom vigerend bestemmingsplan maakt het dus mogelijk en in nieuw plan moet ik dus nog uitvogelen hoe ik het mogelijk ga maken. Let wel dat er nieuw lintenbeleid in de maak is en dat hier ook wat regels van overgenomen gaat worden. Als het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt dan houdt dit in dat er een voorbereidingsbescherming is en dat aanvragen tevens moeten passen binnen het nieuwe bestemmingsplan.



">

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 15 oktober 2019 11:22

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Proefverkaveling projectgroep Hoofdweg Zuid Kudelstaart

Urgentie: Hoog

Hoi Collega's,

Bijgaande info stuur ik jullie alvast toe.

@ [redacted] Mocht het gewoon kunnen zoals voorgesteld dan kun je mij dit mailen. Loopt dit dan via [redacted] als nieuw initiatief?

Anders wil ik dit graag even met jullie bespreken en dan plan ik wat in.

Mvg [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 15 oktober 2019 11:18

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Proefverkaveling projectgroep Hoofdweg Zuid Kudelstaart

Hallo [redacted]

Bijgaande een kadastrale kaart met daarop aangegeven de situatie [redacted]

Het gedeelte dat groen is gearceerd is onherroepelijke overeenstemming over. De grens ligt 80 meter uit de Hoofdweg.

Gister belde [redacted] dat ze eventueel ook het roze gearceerde gedeelte (ca. 800 m²) achter Hoofdweg 130

willen verkopen met een grens 40 meter uit de Hoofdweg.

Het is zo vers van de pers dat wij dit intern nog moeten bespreken. Ik heb dat zelfs nog niet gedeeld met [redacted]

Als laatste wil ik je nog attenderen op het gele gedeelte. Dit perceel is in eigendom gebleven bij [redacted] (3.200 m²).

Nu staan daar nog bedrijfsgebouwen op, maar als de herontwikkeling van het gebied start verliezen deze gebouwen hun functie.

Wij hebben afgesproken dat [redacted] dit namens [redacted] meeneemt in de herontwikkeling met de bedoeling dat hier 3 bouwkavels komen met een uitrit op de Hoofdweg.

Ik heb eerder al aan de orde gesteld dat het maken van 3 bouwkavels al mogelijk wordt gemaakt binnen het nieuwe bestemmingsplan Kudelstaart 2019 dat nu in procedure is (zie uitsnede bestemmingsplankaart hieronder).

In artikel 22 van het nieuwe bestemmingsplan valt dit kaveldeel onder de bestemming Wonen-Lintbebouwing. In lid 8 is een wijzigingsbevoegdheid voor B&W opgenomen om nieuwe woningen toe te staan. Voorwaarde bij kavels voor vrijstaande woningen is dat deze minimaal 25 meter breed zijn. Het totale perceel is 80 meter breed, 3 kavels voor vrijstaande woningen past derhalve.

De overige voorwaarden horende bij de wijzigingsbevoegdheid (ruimtelijke en milieutechnische inpassing, geen nadelig effect op waterhuishouding) zijn relatief makkelijk aan te tonen.

[redacted]



Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ontwikkelingsmanager

HOORNE vastgoed

[redacted]

www.hoornevastgoed.nl

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht. Ieder ander dan de geadresseerde die dit bericht ontvangt of in handen krijgt is niet gerechtigd kennis te nemen van de inhoud, deze te verspreiden, openbaar te maken of te vermenigvuldigen en wordt verzocht de verzender in kennis te stellen en dit bericht te vernietigen.
Alle contractafspraken en -voorwaarden zijn onder voorbehoud van toestemming van de Raad van Commissarissen van [redacted]

Sta a.u.b. stil bij het milieu voordat u deze e-mail print.

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 15 oktober 2019 10:29

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: Proefverkaveling projectgroep Hoofdweg Zuid Kudelstaart

Urgentie: Hoog

Beste [redacted]

Heb jij misschien een kaart voor mij waarin de aankoop van [redacted] is aangeduid?

Deze heb ik voor de voorovereenkomst en de startnotitie nodig.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

Gemeente Amstelveen & Aalsmeer
T (020) 540[redacted]

[redacted]

www.amstelveen.nl

Aanwezig: maandag t/m donderdag

Onze ambtelijke organisatie werkt voor twee gemeenten: Amstelveen en Aalsmeer.

Beide gemeenten zijn bestuurlijk zelfstandig.

Toelichting

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de wet openbaarheid van bestuur (WOB). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

A	art. 10	lid 1 a	kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 10	lid 1 b	kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 10	lid 1 c	betreft bedrijfs- en fabricagegegevens, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 10	lid 1 d	betreft persoonsgegevens als bedoeld in de artikelen 9 (bijzondere persoonsgegevens), 10 (strafrechtelijke gegevens) en 87 (nationaal identificatienummer zoals BSN) van de Algemene verordening gegevensbescherming
E	art. 10	lid 2 a	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
F	art. 10	lid 2 b	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d van de Wet openbaarheid van bestuur bedoelde bestuursorganen
G	art. 10	lid 2 c	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
H	art. 10	lid 2 d	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
I	art. 10	lid 2 e	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
J	art. 10	lid 2 f	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie
K	art. 10	lid 2 g	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden
L	art. 11	lid 1	Betreft persoonlijke beleidsopvattingen die zonder anonimiseren herleidbaar zijn tot een persoon

Van: [redacted]
[redacted] 09-03-2021 16:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Hoofdwegzuid

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stedenbouwkundige adviseur

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Laan Nieuwer Amstel 1

Postbus 4

[redacted] Amstelveen

T (020) 540[redacted]

E [redacted]

I www.amstelveen.nl / www.aalsmeer.nl

Van: [redacted]
[redacted] dinsdag 9 maart 2021 16:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: Hoofdwegzuid



Hoofdweg Zuid - Ruimtelijke randvoorwaardenkaart
Gemeente Amstelveen
9 maart 2021

Provincie Noord-Holland

(/Home)

Bouwen in landelijk gebied

Vooral bij bouwen in landelijk gebied speelt de provincie een belangrijke rol.

De provinciale Woonagenda 2020-2025 (/Onderwerpen/Bouwen_Wonen/Woonagenda_2020_2025) bevat hiervoor leidinggevende principes. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap. Bij bouwen in stedelijk gebied is de gemeente het eerste aanspreekpunt.

Regels voor bouwen in het landelijk gebied

De Omgevingsverordening NH2020 (/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingswet/Omgevingsverordening) bevat, naast regels over ruimte, milieu en verkeer, ook regels voor nieuwbouw in het landelijk gebied.

Om te bouwen buiten bestaand stedelijk gebied moeten nut en noodzaak van die bebouwing aangetoond worden. Belangrijk zijn verder: ruimtelijke kwaliteit, locatie en duurzaamheid van het project. De regels voor nieuwbouw in landelijk gebied staan in de omgevingsverordening. De provincie beoordeelt of de gemeentelijke bestemmingsplannen hieraan voldoen en adviseert graag in een vroeg stadium over bestemmingsplannen.

Kleinschalige woningbouw

De Omgevingsverordening NH2020 regelt de voorwaarden waaronder gebouwd kan worden aan de rand van kernen en dorpslinten in landelijk gebied. Deze plannen moeten wel worden opgenomen in een regionaal woonakkoord (/Onderwerpen/Bouwen_Wonen/Regionale_woonafspraken), dat regiogemeenten met de provincie aangaan. In de akkoorden staat waarom woningbouw op die specifieke locatie nodig is en hoe dit goed kan worden ingepast in het landschap.

In Noord-Holland Zuid, de Metropool Regio Amsterdam (MRA) is een verbod op kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied.

Bouwen in beschermde gebieden

Een deel van het landelijk gebied geniet extra bescherming. Dit is: het Natuurnetwerk Nederland, het Bijzonder Provinciaal Landschap en het UNESCO-werelderfgoed. Voor deze gebieden gelden aanvullende regels.

Natuurnetwerk Nederland

Het natuurgebied van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is beschermd in de omgevingsverordening. Het gaat om uiteenlopende natuurgebieden, bijbehorende natuurverbindingen en weidevogelgebieden. Het NNN mag in principe niet mag worden aangetast door bijvoorbeeld woningbouw, nieuwe infrastructuur of andere ruimtelijke ingrepen. Hierop kan de provincie een uitzondering maken voor een ontwikkeling van groot openbaar belang waarvoor geen reële alternatieven zijn. In dat geval moeten de negatieve effecten tegengegaan of gecompenseerd worden. Als een ingreep wordt toegestaan, moet de initiatiefnemer de natuur compenseren. In de NNN-wijzer (http://bestanden.noord-holland.nl/internet/Onderwerpen/Natuur/nnn-wijzer/index.html) staan de provinciale regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de regels van natuurcompensatie zie ook de geldende Omgevingsverordening NH. Ook de nieuwe Omgevingsverordening NH2022 (/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingswet/Omgevingsverordening_NH2022) bevat het groot openbaar belang als afwijkingsmogelijkheid.

Bouwen in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

In de omgevingsverordening zijn 32 waardevolle en kwetsbare landschappen aangewezen als Bijzonder provinciaal landschap' (BPL) (/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Bijzonder_Provinciaal_Landschap) . Op deze gebieden is de provincie extra zuinig vanwege hun bijzondere ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarde. Per gebied is aangegeven welke kernkwaliteiten aanwezig zijn. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk in BPL, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten. Denk aan fietspaden, energievoorzieningen, kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) of bouwwerken met een oppervlak van minder dan 500 m2. Plannen voor ontwikkelingen die hier buiten vallen, tasten het bijzondere landschap aan. Uitvoering van die plannen kan alleen als het van groot openbaar belang is en als kan worden aangetoond dat er geen andere mogelijkheden zijn. De schade aan het landschap moet dan worden gecompenseerd.

Bouwen in UNESCO

UNESCO is de culturele organisatie van de Verenigde Naties. Het doel van de organisatie is om cultureel- en natuurlijk erfgoed van unieke en universele waarde beter te kunnen bewaren voor de toekomst. Nederland heeft 12 van deze werelderfgoederen. De provincie Noord-Holland biedt met de omgevingsverordening bescherming aan: de Beemster, Stelling van Amsterdam en de Hollandse Waterlinies. Initiatieven mogen de kernkwaliteiten zoals beschreven in bijlage 7 van de Omgevingsverordening 2020 (/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingswet/Omgevingsverordening) niet aantasten. Hierop kan de provincie een uitzondering maken. Dit geldt alleen voor een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Er moet sprake zijn van een groot openbaar belang en er mogen geen reële alternatieven zijn. Negatieve effecten moeten gecompenseerd worden.

Buitendijks bouwen

Buitendijkse gebieden zijn gebieden die voor een waterkering liggen en dus niet beschermd worden tegen overstroming. De provincie en de waterbeheerders adviseren over noodzakelijke bescherming bij bouwen in een buitendijks gebied. Voor bouwen in de buurt van een dijk gelden de voorschriften van het waterschap ter plekke. Voor bouwplannen aan het IJssel- en Markermeer moet rekening worden gehouden met toekomstige stijgingen van het waterpeil.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Als agrarische bebouwing niet meer geschikt is voor de agrarische sector en de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt, is een nieuwe bestemming mogelijk via de VAB-regeling. De bebouwing kan dan worden gebruikt voor kleinschalige, niet-agrarische, activiteiten. Het platteland blijft daarmee vitaal en voorkomt verpaupering. Als de bedrijfsbebouwing op het bouwperceel niet (meer) geschikt is voor deze activiteiten, is sloop en nieuwbouw binnen het bouwperceel mogelijk. Het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een gewone woning hoort ook tot de mogelijkheden. Onder voorwaarden biedt de provincie de mogelijkheid om maximaal 3 woningen op het bouwperceel toe te staan. Het is niet de bedoeling om op de voormalige agrarische bouwpercelen in het landelijk gebied buurtschappen en nieuwe woonwijken te laten ontstaan.

Vastgelopen woningbouwproject?

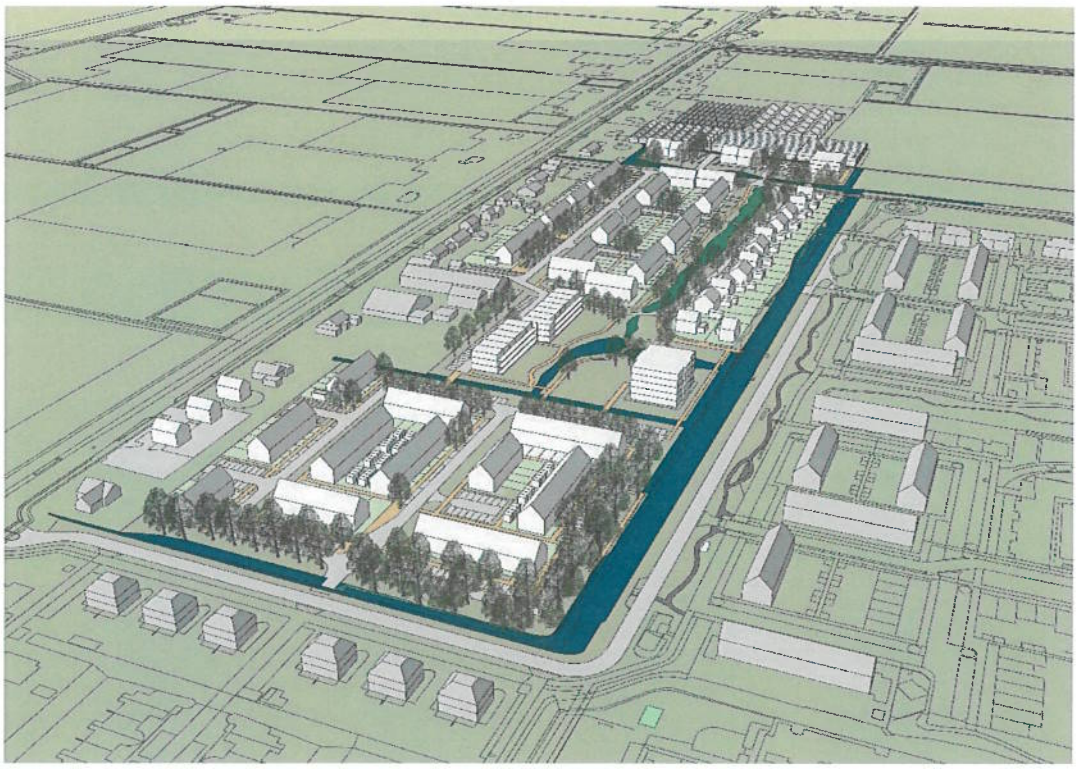
Voor binnenstedelijke projecten zijn gemeenten in principe het eerste aanspreekpunt. Bij vastgelopen woningbouwprojecten in landelijk gebied - waar de provincie een rol in speelt - kan onze bouwambassadeur wellicht uitkomst bieden om samen met de betrokken partijen de mogelijkheden te verkennen.

Ontwikkeling bedrijventerreinen en kantoren

De provincie is betrokken bij de afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen en kantoren. Omdat veel kantoren leegstaan, ontmoedigt de provincie nieuwbouw en stimuleert zij vernieuwing en herbestemming van bestaande kantoren. Zie ook: Bedrijventerreinen en kantoren (/Onderwerpen/Economie_Werk/Bedrijventerreinen_Kantoren) .

6. Indicatieve Verkavelingsschets Ontwikkelaar

Voor het plangebied is, op basis van de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten, een indicatief schetsmatig Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp in de vorm van een proefverkaveling opgesteld **door de initiatiefnemer / ontwikkelaar**. Het doel van deze schets is onder andere om omwonenden meer inzicht te kunnen geven in de (mogelijke) uitwerking van het plangebied en daarmee wat er in hun directe woonomgeving zou kunnen gaan gebeuren. Benadrukt wordt dat de getoonde verkaveling geen blauwdruk voor de invulling van het plangebied is maar, gezien de verwachte looptijd van de realisatie, aan veranderingen onderhevig kan zijn.



Afbeelding 9:uitwerking naar een indicatieve verkavelingsschets door de ontwikkelaar 100% woningbouw

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet is een groen woonmilieu, goed verbonden met de bestaande groen/ blauwe hoofdstructuur van Kudelstaart en met het landschap. De bestaande watergang langs de Schoutweg en de Romeijnstraat worden verbreed en zorgen voor een groene rand. De bestaande brede singel wordt doorgetrokken in het plangebied. Dit is het hart van de buurt. Een brede groenstrook met wadi brengt het groen verder de buurt in en verbindt het hart van de buurt met het landschap van de Groene Poort.

De buurt kent een duidelijke gradiënt, waarbij de buurt richting het landschap steeds groener, landschappelijker en informeler wordt. Er worden vier verschillende deelgebieden onderscheiden. De hoofdontsluiting heeft een lus vormige opzet en rijgt alle deelgebieden aan elkaar.