



GEBIEDSVISIE

Kudelstaart

gemeente Aalsmeer



Gemeente Aalsmeer



FORT KUDELSTAART

WESTEINDERPLASSEN

CENTRUM

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Aalsmeer en samengesteld door Kickstad en BGSV stedenbouw en landschap.

Rotterdam, 5 december 2024

KICKSTAD

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

GEBIEDSVISIE

Kudelstaart

gemeente Aalsmeer



Gemeente Aalsmeer

Inhoud

Samenvatting	6
Hoofdstuk 1: Inleiding	
1.1 Aanleiding	11
1.2 Gebiedsvisie Kudelstaart en omgevingsvisie Aalsmeer	11
1.3 Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2: Kwaliteiten van Kudelstaart	
2.1 Historische structuur: veendijken en lintbebouwing	15
2.2 Voorzieningen en woonbuurten	15
2.3 Stelling van Amsterdam	17
2.4 Een sterk groen raamwerk aan de Westeinderplassen	17
2.5 Glastuinbouw	19
2.6 Goed bereikbaar	19
Hoofdstuk 3: Analyse en opgaven	
3.1 Beleidsanalyse	21
3.2 Participatieopbrengst	27
3.3 Samenhang van de opgaven	30
Hoofdstuk 4: Visie “Een toekomstbestendig en leefbaar Kudelstaart”	
4.1 De geschikte woningbouwlocaties	34
4.2 De centrumontwikkeling	35
4.3 Glastuinbouw in Kudelstaart	42
4.4 Visie op de Zuider Legmeerpolder Oost	42
4.5 Kansen voor Fort Kudelstaart en (water)recreatie	46
4.6 Gezond dorpsleven, vergroening en klimaatadaptiviteit	47
4.7 Meer ruimte voor langzaam verkeer	48
Hoofdstuk 5: Uitvoering	
5.1 Inbedding in de omgevingsvisie Aalsmeer	51
5.2 Beoogde vervolgstappen	51

Samenvatting

De gebiedsvisie Aalsmeer 2020 heeft een looptijd tot en met 2020 en doet richtinggevende uitspraken voor Kudelstaart. De visie is niet meer op alle onderwerpen actueel en behoeft herijking. In samenhang gezien met de invoering van de Omgevingswet waardoor gemeenten verplicht zijn om een omgevingsvisie voor hun gemeente op te stellen, leidt dat tot de noodzaak om een actuele visie op te stellen specifiek voor Kudelstaart, waarvan de opgaven en uitgangspunten landen in de nog op te stellen omgevingsvisie van Aalsmeer. De opgaven waar de nu voorliggende gebiedsvisie voor Kudelstaart richting aan geeft zijn:

Woningbouwopgave

Met circa 85% van de woonvoorraad kent Kudelstaart een groot aandeel eengezinswoningen. Er is daarmee een te weinig passend woningaanbod voor starters en ouderen. De Hoofdweg-Zuid is een potentiële grotere ontwikkellocatie, waar gewerkt kan worden aan een gevarieerder woningaanbod. Verder zien we ruimte in en rond het winkelcentrum van Kudelstaart voor het toevoegen van circa 220 appartementen. Bij eventuele grootschalige renovatie of sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen zijn er ook kansen voor het toevoegen van woningen door bijvoorbeeld optopping.

Voorzieningenniveau en centrumontwikkeling

Er is behoefte aan een aantal sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen zoals een discountsupermarkt, robuuste school, een sporthal, zorgvoorzieningen en horeca. Door deze voorzieningen op logische wijze te clusteren wordt de draagkracht van de voorzieningen vergroot. Een groot deel van de voorzieningen vindt een plek in het centrum van Kudelstaart, waar tevens een ruimtelijke kwaliteitsimpuls mogelijk is door onder andere het verbeteren van de routing, het vergroten van de zichtbaarheid van het winkelcentrum door het toevoegen van duidelijke entrees, vergroening van de openbare ruimte. Ook ontstaat er ruimte voor circa 220 appartementen. Een aandachtspunt bij de beoogde verdichting is de parkeeropgave. De Proosdijhal verplaatst idealiter naar Calslagen, waardoor er een sterkere clustering van sportvoorzieningen ontstaat.

Glastuinbouw

De glastuinbouwsector is aan verandering onderhevig. De stijgende energieprijzen noodzaken tot verduurzaming en innovatie. Het glastuinbouwconcentratiegebied (rond de Mijnsherenweg en Hoofdweg) is toekomstbestendig of toekomstbestendig te maken omdat er nog geen sprake is van verregaande verrommeling in het gebied door activiteiten die niet thuishoren in glastuinbouwconcentratiegebieden en de meeste kavels hebben een geschikte omvang. Het glastuinbouwconcentratiegebied rond Fort Kudelstaart is niet toekomstbestendig, onder andere door de typerende lintstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van de Stelling van Amsterdam. Met inachtneming van de natuur- en cultuurhistorische waarden kan onderzocht worden of meer recreatie en (kleinschalige) woningbouw in een ontspannen groene, landschappelijke setting tot de mogelijkheden behoort.

Zuider Legmeerpolder Oost: RES-zoekgebied en programma Westeinderscheg

Voor van de verduurzamingsopgave van de glastuinbouwsector en woonvoorraad is het nodig nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden van energieopwekking in de Zuider Legmeerpolder Oost, met aandacht voor de landschappelijke inpassing en het mogelijke tracé van de Drechtdoorsteek. Dat gebeurt onder andere met een MER-beoordeling in de context van de omgevingsvisie Aalsmeer. In de opgave Novex Groene Hart is het project Drechtdoorsteek opgevoerd als sleutelproject.

Bij de uitwerking van het RES-zoekgebied wordt samen opgetrokken met de gemeente Uithoorn, aangezien ook het Uithoornse deel van de Zuider Legmeerpolder bij het RES- zoekgebied hoort. De gemeente Uithoorn staat positief tegenover energieopwekking. Het uitgangspunt is dat 50% van het eigendom lokaal is als het tot een succesvol project komt, zodat de lokale samenleving ook financieel kan profiteren van de energieopwekking.

Recreatieve kansen in Kudelstaart

Op het gebied van (dag)recreatie zijn er concrete kansen om Kudelstaart beter op de kaart te zetten door een passende recreatieve invulling te vinden voor het Fort Kudelstaart, de Westeinderplassen beter openbaar toegankelijk te maken door van de loswal een fijnere verblijfsplek te maken, en de potentie voor een breder horeca-aanbod. Ook het gebiedsprogramma Westeinderscheg biedt kansen. Binnen het programma is de Drechtdoorsteek voorzien die zorgt voor verbetering van het vaar-, fiets- en wandelnetwerk, meer recreatiemogelijkheden en het versterken van het cultuurhistorisch erfgoed. Er wordt binnen dat programma ook gekeken naar de haalbaarheid van de Drechtdoorsteek.

Gezond dorpsleven, vergroening en klimaatadaptiviteit

De groene singelstructuur, die de groene long vormt van het dorp, is de basis voor ontmoeting, veilige wandel- en fietsroutes en een ecologische, biodiverse groenstructuur. Deze versterken we ter plaatse van het Corry Vonkpad, waar een mooie verbinding gemaakt wordt met het sportpark Calslagen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is het van belang dat het regenwater zoveel mogelijk wordt opgevangen, hergebruikt kan worden of dat wordt gezorgd voor een vertraagde afvoer. Ook zijn meer schaduwrijke plekken nodig en meer groen om hittestress tegen te gaan.

Mobiliteit

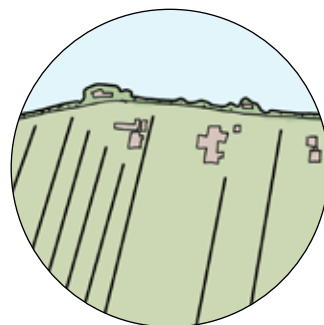
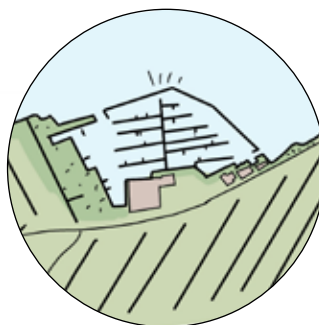
Kudelstaart is relatief goed ontsloten met de omgeving, maar de druk op het zuidelijk deel van de N231 neemt toe. In de ochtend- en avondspits heeft de weg onvoldoende capaciteit. Er worden ingrepen gedaan op kruispuntniveau. De gemeente Aalsmeer blijft zich inzetten voor een oplossing met meer impact zoals verbreding van de weg. De provincie Noord-Holland is de wegbeheerder.

Op lokaal niveau ligt er een kans om de bijna autovrije fietsverbinding van oost naar west, langs de groene long, nog veiliger en prettiger te maken door de missende schakels in de fietsstructuur te herstellen en het gebied echt autovrij te maken. Zo kun je van de oostkant van het dorp veilig met je kinderen helemaal naar de westkant fietsen, naar sportpark Calslagen of vanuit de wijken naar de robuuste school in het centrum. Een aandachtspunt bij verdichtingsprojecten is de parkeeropgave.

Vervolg en uitvoering

De gemeente Aalsmeer wil de Aalsmeerse omgevingsvisie met Milieu Effect Rapport (MER) in 2026 vaststellen. De omgevingsvisie vormt het fundament onder het overige gemeentelijk omgevingsbeleid: het omgevingsplan en de omgevingsvergunningen die op grond hiervan worden verstrekt. De omgevingsvisie vormt tevens de kapstok voor de later eventueel op te stellen programma's die gericht zijn op uitvoering van het beleid uit de omgevingsvisie. De verschillende visies die de gemeente al rijk is, worden vervat in de omgevingsvisie. Zo ook deze gebiedsvisie voor Kudelstaart.

Voor sommige onderdelen van de gebiedsvisie kan vooruitlopend op de omgevingsvisie al gewerkt worden aan de volgende stap in de planvorming. Denk hierbij aan de centrumontwikkeling met de robuuste school en verplaatsing Proosdijhal.



deelgebieden behorend tot Kudelstraat langs de Herenweg

Uitbreiding van de woningbouw is mogelijk door versterking van het centrum en ontwikkeling van de Hoofdweg-Zuid.

Woningbouw

-  Woongebied
-  Toekomstige woningbouwlocatie

Gezond dorpsleven, vergroening en klimaatadaptiviteit (en mobiliteit)

*De continuïteit van de groen- en waterstructuur zoveel mogelijk versterken en de biodiversiteit verbeteren
Langs de groene long continuïteit van de wandel- en fietsstructuur.*

-  Groenstructuur
-  Waterstructuur
-  Verkeersstructuur
-  Agrarisch gebied/groen
-  Belangrijke fiets-/wandelroute

Energietransitie (en glastuinbouw)

Er wordt bij de energietransitie ingezet op meervoudig ruimtegebruik voor zonne-energie. Voor verduurzamen van de glastuinbouw wordt op initiatief van de sector zelf ingezet op een warmtenet.

-  Centrumgebied
-  Glastuinbouw
-  Zoekgebied energieopwekking/glastuinbouw
-  CO2 leiding
-  RES: Toekomstige warmtenet leidingen

Recreatie

Fort Kudelstaart is als onderdeel van de Stelling van Amsterdam Unesco wereld erfgoed. Het contact met de Westeinderplassen kan op deze plaats, maar ook bv bij de loswal versterkt worden.

-  Fort Kudelstaart
-  Dijkje
-  Historische linten
-  Zicht op Westeinderplassen

Voorzieningen

De dagelijkse voorzieningen en zorg worden geconcentreerd in het centrum. Het centrum krijgt een meer naar buiten gericht karakter. In het centrum blijft een basisschool aanwezig.

-  Kerk
-  Basisscholen
-  Cluster dagelijkse voorzieningen
-  Zorg
-  Sportcomplex



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Kudelstaart is een dorp met een sterke eigen identiteit en een hecht verenigingsleven. Een verborgen parel, prachtig gelegen aan de Westeinderplassen en onderdeel van één van Nederlands grootste glastuinbouw gebieden, met een centrum men goed terecht kan voor de dagelijkse boodschappen is en met een modern sportcluster met voetbal, korfbal, tennis, boogschieten en een skatepark.

Net als veel Nederlandse dorpen kampt ook Kudelstaart met verschillende opgaven die om aandacht, prioritering en ruimte vragen. Denk hierbij aan de woningbouwopgave, energieopgave, klimaatverandering. Ook verandert de bevolkingssamenstelling van Kudelstaart, en daarmee de behoefte aan woningen en (groen) voorzieningen. Het dorp vergrijs, huishoudens worden kleiner, en de bevolkingsomvang groeit gestaag.

Op 26 november 2009 is de gebiedsvisie Aalsmeer 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie heeft een looptijd tot en met 2020 en doet richtinggevende uitspraken voor Kudelstaart. De visie is niet meer op alle onderwerpen actueel en behoeft herijking. In samenhang bezien met de invoering van de Omgevingswet waardoor gemeenten verplicht zijn om een omgevingsvisie voor hun gemeente op te stellen, leidt dat tot de noodzaak om een actuele visie op te stellen specifiek voor Kudelstaart, waarvan de opgaven en uitgangspunten landen in de nog op te stellen omgevingsvisie van Aalsmeer.

Belangrijkste elementen uit de gebiedsvisie 2020 betreffen het handhaven van het dorpse karakter van Kudelstaart, het faciliteren van de glastuinbouw, toerisme en recreatie als pijler voor de plaatselijke economie, samenhangend geheel van zorg- en welzijns-, en maatschappelijke voorzieningen, clustering van detailhandel in het centrum, en het inrichten van het gebied rondom Fort Kudelstaart als onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Deze opgaven behoeven opnieuw richting naar de toekomst toe.

1.2 Gebiedsvisie Kudelstaart en omgevingsvisie Aalsmeer

Op grond van de Omgevingswet is iedere gemeente in Nederland is verplicht om een omgevingsvisie voor de hele gemeente op te stellen. De gemeente Aalsmeer wil de Aalsmeerse omgevingsvisie in 2026 vaststellen. De verschillende (gebieds)visies die de gemeente al rijk is en de uitgangspunten die daarin zijn opgenomen, worden waar nodig herijkt en vervat in de omgevingsvisie Aalsmeer.

In de gebiedsvisie Kudelstaart wordt door de gemeenteraad de visie op Kudelstaart verwoord en wordt tevens richting gegeven aan de ambities die de gemeenteraad heeft. Denk hierbij aan plekken waar de woningbouwopgave kan landen, toekomstige ontwikkelingen in de glastuinbouw, hoe de recreatieve voorzieningen van Kudelstaart beter op de kaart kunnen worden gezet en waar de behoefte aan meer en andere (maatschappelijke) voorzieningen landt.

De gebiedsvisie is dus geen blauwdruk voor specifieke ontwikkelingen. De keuzes in deze gebiedsvisie geven richting aan de ontwikkeling van Kudelstaart. Nadat ze zijn bestendigd in de omgevingsvisie Aalsmeer vormen ze een toetsingskader voor nader uit te werken plannen en initiatieven. Denk hierbij aan een plan voor een specifiek gebied zoals het centrum of invulling van Hoofdweg-Zuid of een inrichtingsplan voor het verbeteren van het groen langs de singels of de loswal.



sfeerbeelden Kudelstaart



Input uit de omgeving speelt een belangrijke rol in de totstandkoming van deze gebiedsvisie. Daarom is breed opgehaald welke kansen, zorgen en dromen bewoners, ondernemers en tuinders in Kudelstaart hebben voor hun dorp (zie hoofdstuk 3.3).

Bij de totstandkoming van de omgevingsvisie voor Aalsmeer wordt wederom de mogelijkheid geboden om te participeren en heeft een ieder de kans om ook formeel te reageren op de daarin opgenomen richtinggevende keuzes.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de kwaliteiten van Kudelstaart vanuit een ruimtelijk historische analyse geschetst. De kansen en opgaven voor het toekomstbestendig en leefbaar houden van Kudelstaart volgen hieruit, dit in combinatie met de beleidsanalyse van vigerend beleid en de aandachtspunten die zijn meegegeven door bewoners, ondernemers en andere partijen.

Hoofdstuk 4 bevat de visie op Kudelstaart, die grotendeels in een aantal deelgebieden landt, namelijk de woningbouwlocatie Hoofdweg-Zuid, het centrum, het glastuinbouwconcentratiegebied, de Zuider Legmeerpolder Oost en het historisch lint met de haven en Fort Kudelstaart.

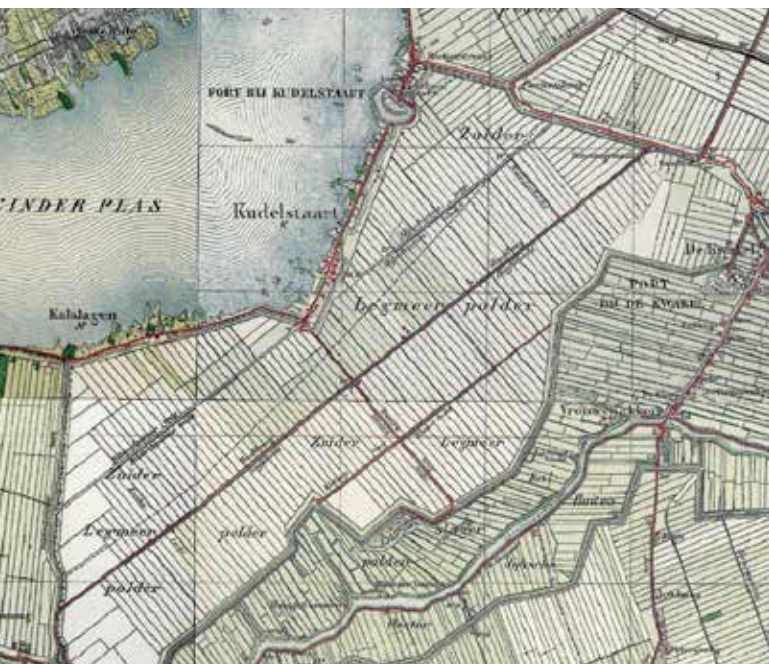
In hoofdstuk 5 is beschreven welke stappen genomen worden om realisatie van de visie dichterbij te brengen.



1815, het turfwinningdorp Kudelstaart



1900, inpoldering tussen de veendijken



1925, de Stelling van Amsterdam is aangelegd



1975, eerste bebouwingen buiten het lint



2000, de glastuinbouw floreert uitstekend



2024, huidige situatie

2. Kwaliteiten van Kudelstaart

2.1 Historische structuur: veendijken en lintbebouwing

Ontstaan als veenontginningsdorp rond het jaar 1252 is Kudelstaart een dorp met een rijke geschiedenis die heeft geleid tot de huidige bebouwingsstructuur. De historische kern ligt tegen de Westeinderplassen. Op de verhoogde delen, de zogenaamde veendijken, vestigden de eerste bewoners zich en ontstond het lintdorp. De lagergelegen delen tussen de veendijken werden gebruikt om turf uit te winnen om bijvoorbeeld huizen te verwarmen. Later is het gebied tussen deze veendijken ingepolderd waardoor er meer ruimte vrij kwam om het dorp uit te breiden met woningen en kassen, binnen de rechthoekige verkavelingsstructuur die vandaag de dag nog goed herkenbaar is. De oude veendijken zijn nog duidelijk zichtbaar als bebouwingslinten: de Kudelstaartseweg en de Herenweg zijn bijvoorbeeld van die karakteristieke veenlinten. Ook het Boezemdijkpad is een onderdeel van de historische structuur.

2.2 Voorzieningen en woonbuurten

Aan het historische lint liggen enkele voorzieningen zoals de kerk, horeca, het dorpshuis, enkele winkels en de jachthaven. Tegen de oude kern van het dorp aan ligt het winkelcentrum, centraal gelegen ten opzichte van de woonbuurten. Een goed assortiment winkels, enkele zorgvoorzieningen, sportcentrum de Proosdijhal, basisschool KC de Ruimte en kinderdagverblijf zijn hier geclusterd.

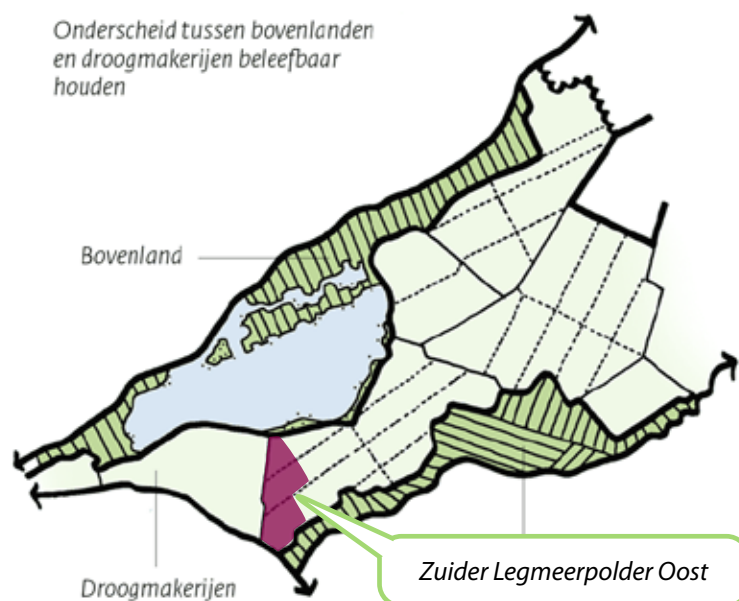
In het oosten van het dorp liggen nog twee andere basisscholen waarmee er sprake is van een prettige spreiding van basisscholen over het dorp: OBS Kudelstaart en de Antoniuschool. In het westen van Kudelstaart ligt het moderne en uitgebreide sportcluster Calslagen.

Huidige voorzieningen





Historisch Fort Kudelstaart



Groen raamwerk,
Bron: Provincie Noord-Holland

2.3 Stelling van Amsterdam

Fort Kudelstaart is onderdeel van de stelling van Amsterdam, een verdedigingslinie rondom de stad Amsterdam die werd aangelegd aan het einde van de 19e en het begin van de 20e eeuw. Het fort ligt aan de oostzijde van Kudelstaart. Het Fort Kudelstaart heeft een mooie slotgracht die gekoppeld is aan de Westeinderplassen en dus bevaarbaar is. De Kudelstaartseweg, Geniedijk en Vuurlijn zijn aangelegd op de al eerder genoemde veendijken in het landschap. Deze veendijken waren van zichzelf al verhoogd en vormde zo een natuurlijke barrière voor de mogelijke vijand. Vervolgens werd het fort aangelegd dat als doel had de Westeinderplassen en Kudelstaartseweg af te sluiten. Verder werden zogenaamde inundatievelden aangelegd. Dit waren open velden rondom het fort die onder water konden worden gezet om zo de vijand de toegang te ontzeggen.

De schootsvelden rondom het fort moesten onbebouwd zijn, zodat de vijand met op het fort aanwezige kanonnen kon worden beschoten. Dat is nu nog steeds terug te zien; het gebied om het fort is minder dicht bebouwd dan de rest van Kudelstaart.

2.4 Een sterk groen raamwerk aan de Westeinderplassen

Kudelstaart ligt prachtig aan de Westeinderplassen, en heeft met het eerder genoemde Fort Kudelstaart en de nabijgelegen jachthaven een mooie troef in handen voor recreatie. Kudelstaart wordt hierom ook wel de “Parel aan de Poel” genoemd.

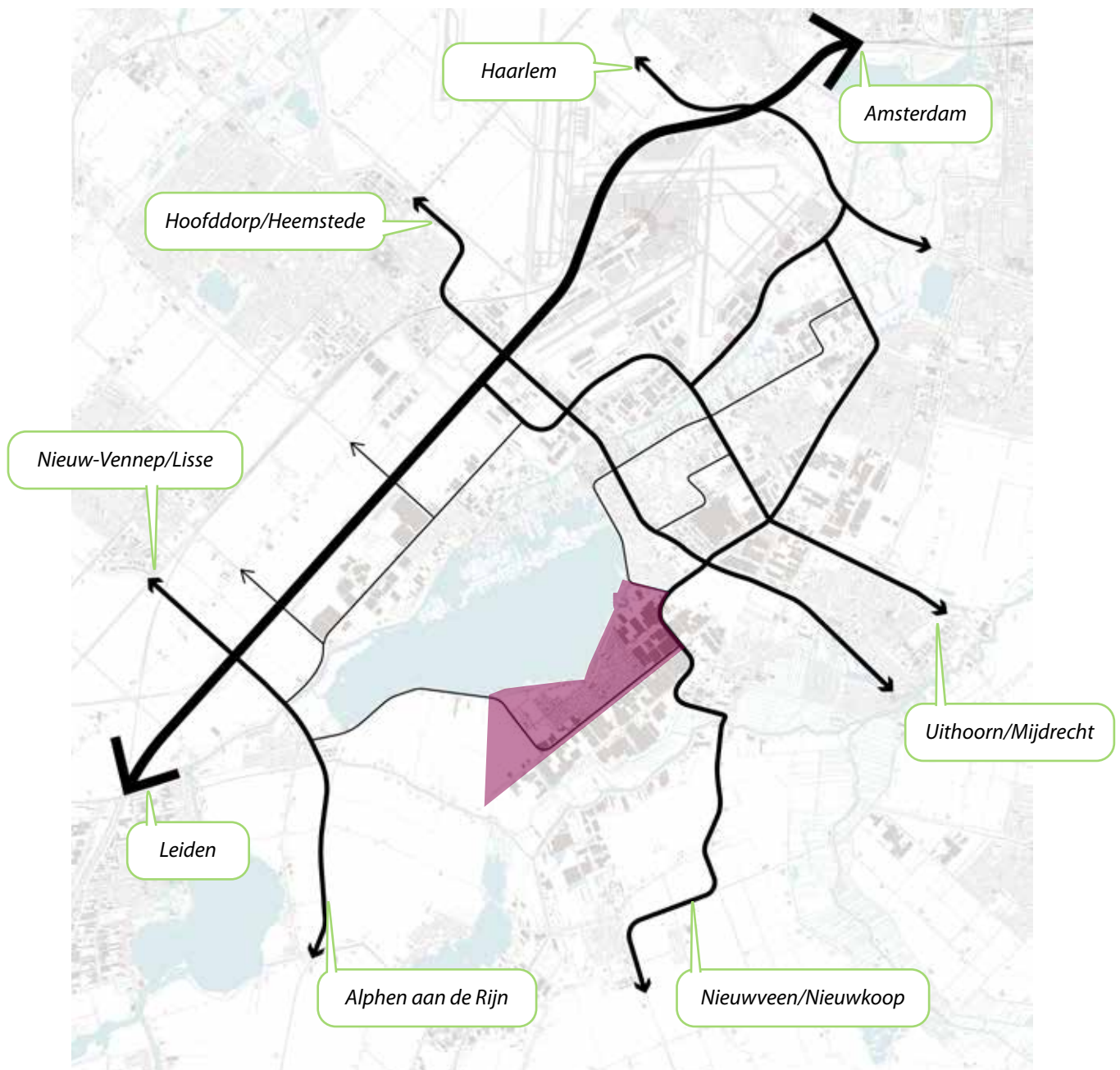
De Westeinderplassen zijn op een aantal plekken in het dorp te ervaren, rondom de loswal, het fort en de jachthaven, maar het grootste deel van de oever is geprivatiseerd. Daarom zijn deze spaarzame openbaar toegankelijke plekken van grote waarde voor het dorp.

De oude waterlopen die gebruikt zijn voor de inpoldering zijn veelal nog steeds aanwezig en staan haaks op de Westeinderplassen. Deze worden onderling weer verbonden door een groene singel die van zuidwest naar noordoost door het midden van het dorp snijdt en zo een fijne verblijfsplek oplevert voor iedereen met prettige wandel- en fietsroutes er doorheen. De singel is als een groene long voor Kudelstaart.

De Zuider Legmeerpolder Oost ten zuidwesten van Kudelstaart is één van de weinige plekken waar nog geen bebouwing heeft plaatsgevonden. Wel is het gebied aangewezen als zoekgebied voor energieopwekking en wordt er onderzoek gedaan naar een Drechtdoorsteek.



Haakse sloten verkaveling verbonden door groene long



Belangrijke autowegen welke Kudelstaart verbinden met omliggende gebieden



2.5 Glastuinbouw

Door de vruchtbare veengrond, de ligging onder de rook van Schiphol en goede ontsluiting voor (inter)nationaal wegverkeer, en om de hoek bij de Bloemenveiling in Aalsmeer is in Kudelstaart en De Kwakel (Gemeente Uithoorn) een glastuinbouwcluster ontstaan. Het Kudelstaartse gedeelte bevindt zich in het noordoostelijke deel van dit cluster en is met name geconcentreerd aan de zuid-oostzijde nabij Fort Kudelstaart, en is van oudsher gericht op de teelt van sierbloemen en planten. Het glastuinbouwconcentratiegebied van Kudelstaart is als zodanig aangemerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2022 en is onderdeel van het aaneengesloten glastuinbouwgebied De Kwakel-Kudelstaart. De bebouwing dient conform deze verordening voor ten minste 85% te zijn voorzien van een kasdek van glas of ander lichtdoorlatend materiaal. De overige 15% van de bebouwing mag bestaan uit bedrijfsruimte, kantoren, laboratoria, logistiek en energie-installaties.



*Glastuinbouwgebieden Kudelstaart en
De Kwakel*

2.6 Goed bereikbaar

Het dorp is verbonden met de omliggende gebieden via een aantal belangrijke autowegen en vormt zo de perfecte uitvalsbasis voor zowel bedrijven als bewoners. Met een snelle toegang tot de A4 en A9 zijn Aalsmeer, Schiphol, Amstelveen, Uithoorn, Amsterdam en andere delen van de randstad binnen handbereik.

Ook is er een busverbinding die vanaf Kudelstaart via Aalsmeer, Amstelveen en Amsterdam-Zuid naar het centrum van Amsterdam rijdt en onderweg onder andere de mogelijkheid biedt om over te stappen op het busstation van Aalsmeer, op de Amsteltram en de trein of metro op station Amsterdam-Zuid. De OV-bereikbaarheid voor Kudelstaart kan echter beter.

Kudelstaart beschikt over een aantal vrij liggende fietspaden die ervoor zorgen dat het op veel plekken prettig fietsen is. Al fietsend langs de singel kan het dorp bijna geheel autovrij doorkruist worden, wat een mooie kwaliteit is. Op een aantal plekken wordt deze structuur onderbroken door autowegen. Wel is Aalsmeer een sterk auto-georiënteerde gemeente.



3. Analyse en opgaven

3.1 Beleidsanalyse

3.1.1 Woningbouw

Diversifiëren van de voorraad

Zoals uit de Woonvisie 2024-2030 blijkt, sluit de woonvoorraad niet goed aan op de demografische ontwikkelingen van vergrijzing en gestage groei in Kudelstaart. Er is met name een tekort aan woningen voor starters en ouderen. Het overgrote deel van de woonvoorraad (85%) bestaat uit grondgebonden woningen. Het diversifiëren van de woonvoorraad is een belangrijke opgave, zodat vraag en aanbod beter op elkaar gaat aansluiten. Er dient vooral meer ingezet te worden op appartementen, die voor zowel jongeren als ouderen geschikt zijn, en doorstroming bevorderen. Ook is er behoefte aan meer experimentele woonvormen, zoals mantelzorgwoningen en het mengen van jong en oud in wooncomplexen.

Wonen en zorg

Door de toename van het aandeel ouderen wordt het steeds belangrijker om de combinatie van wonen en zorg te maken. Daar zet de Aalsmeerse concept WoonWelzijnZorgvisie 2024 op in. Denk hierbij aan appartementencomplexen waar ook zorg bij wordt aangeboden. Ook zijn er kansen om te experimenteren met andere woonvormen die het gat tussen thuis en een verpleeghuis opvullen, zoals knarrenhoven en zorghotels. De gemeente Aalsmeer wil inzetten op dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen zijn en zelfstandig thuis kunnen (blijven) wonen, met hulp van hun sociale netwerk en waar nodig van professionals.

Woningbouwlocatie

Binnen het project Westeinderhage wordt in 267 woningen voorzien. Dit project is in een relatief vergevorderd stadium: het bestemmingsplan is in de zomer van 2024 onherroepelijk geworden. Om tegemoet te komen aan de vraag naar woningen, is het de opgave meer locaties te vinden in Kudelstaart waar woningen kunnen worden gerealiseerd.

3.1.2 Voorzieningen

Tot 2040 groeit de bevolking van Kudelstaart gestaag en dreigt een tekort aan sportscholen, fysiotherapiepraktijken, huisartsen en tandartsen, kinderopvang, horeca, sportmogelijkheden in de openbare ruimte en ruimte voor ontmoeting. In het Normenkader Maatschappelijke en Commerciële Voorzieningen uit 2023 is in beeld gebracht om hoeveel vierkante meters het gaat. Ook is de Proosdijhal – een sporthal met de hoogste bezettingsgraad in heel Aalsmeer – aan renovatie of sloop-nieuwbouw toe en worden een tweede (discount)supermarkt (haalbaar vanaf 2035 volgens onderzoeksbureau Ginter) en een bibliotheekfunctie in Kudelstaart als wenselijk geacht.

In prognoses tot 2040 van de basisscholen in Aalsmeer is een teruggang in leerlingenaantal te zien bij de Kudelstaartse basisscholen, waardoor twee van de drie basisscholen onder druk komen te staan. Er is daarmee een noodzaak om te kijken naar toekomstbestendig onderwijs. In het Integraal Huisvestingsplan 2024-2039 is voor Kudelstaart de ambitie geformuleerd een robuuste school te realiseren voor circa 200 tot 250 leerlingen, met kinderopvang, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en een sportvoorziening voor bewegingsonderwijs (al dan niet gecombineerd met de Proosdijhal).

In de gezondheidszorg is er tevens een ontwikkeling gaande dat zorgverleners steeds meer samenwerken en samen onder één dak opereren. Het is wenselijk om hier ook in Kudelstaart op te anticiperen, en ruimte te bieden aan een zorgcentrum waar verschillende typen zorgaanbieders geclusterd zijn in één gebouw. Denk aan huisartsen, fysiotherapeuten, tandartsen, enzovoorts.



3.1.3 De toekomstbestendigheid van glastuinbouw

De toekomstbestendigheid van het glastuinbouwareaal van Kudelstaart is een opgave. De stijgende energieprijzen en de toenemende arbeidskosten maken het uitdagend om de van oudsher op productie gerichte glastuinbouwgebieden te laten floreren. In de afgelopen halve eeuw zijn er in de gemeente Aalsmeer veel kassen verdwenen om plaats te maken voor woningen en/of bedrijvigheid. De druk op/vraag naar ruimte is ook in Kudelstaart onverminderd groot. In Kudelstaart zijn de gevolgen hiervan ook zichtbaar: een deel van de kassen is verouderd en er wordt niet altijd meer geïnvesteerd in het vernieuwen ervan. Enerzijds voelen ondernemers/grondeigenaren niet de planologische zekerheid dat de resterende kernglastuinbouwgebieden voor de komende decennia behouden blijven en anderzijds zinspelen andere ondernemers/grondeigenaren op een andere functie voor de grond en een daarbij behorende hogere grondprijs. Hierdoor ontstaat verrommeling en ontplooiën sommige ondernemers activiteiten in het gebied die er niet thuis horen, zoals caravanstallingen, handel en logistiek. Met dus stijgende grondprijzen tot gevolg en het uitblijven van investeringen in het glas. Deze situatie werkt belemmerend voor tuinders die wel willen innoveren en verduurzamen.

Toch is het grootste deel van het glastuinbouwconcentratie gebied in Kudelstaart toekomstbestendig of toekomstbestendig te maken. Het gebied kenmerkt zich door goede ontsluiting via de N231 en courante kavelstructuur (er hoeven geen grote ruimtelijke ingrepen te worden gepleegd om nieuwe glastuinbouwbedrijven te ontwikkelen). Een belangrijke voorwaarde voor het toekomstbestendig maken of houden van het glastuinbouwconcentratiegebied in Kudelstaart, is te voorzien in een duurzame energievoorziening, CO₂-leiding en het weren van functies die niet in het gebied thuishoren. Dat geldt met name voor het gebied tussen de Hoofdweg en de Mijnsheerenweg en de strook met bedrijven langs de Mijnsheerenweg.

Voor de kavels direct rondom het Fort Kudelstaart, langs de Kudelstaartseweg en de Geniedijk, is toekomstbestendigheid niet goed te borgen. Er heeft verrommeling plaatsgevonden en het gebied is slecht toegankelijk door de typische structuur van lintbebouwing met daarachter bedrijvigheid. Bovendien conflicteert de beschermingszone van het UNESCO werelderfgoed met de aanduiding glastuinbouwconcentratiegebied. Bij de herinrichting van het gebied kan worden gekeken naar de mogelijkheden voor (kleinschalige) woningbouw in een groene landschappelijke setting passend bij de cultuurhistorische waarden in het gebied.

3.1.4 Energietransitie

Net als ieder andere gemeente in Nederland, heeft Kudelstaart de opgave om haar energiehuishouding te verduurzamen. In het Masterplan Energie wordt de route beschreven die wordt bewandeld om minder en duurzame energie te gebruiken in heel Aalsmeer. Wat Aalsmeer anders maakt dan veel andere gemeenten in Nederland, is dat verduurzaming ook hard nodig is om de glastuinbouwsector toekomstbestendig te houden of te maken. Landelijk is afgesproken dat de glastuinbouwsector in 2040 klimaatneutraal moet zijn. In 2021 was de sector land- en tuinbouw in Aalsmeer verantwoordelijk voor 28% van de CO₂-uitstoot.



RES zoekgebied Zuider Legmeerpolder Oost

Toekomstbestendig energiesysteem voor de glastuinbouwsector

De verduurzaming van de energievoorziening van de tuinbouwsector is essentieel voor de toekomstbestendigheid ervan. De sector wil daarom al in 2040 in plaats van in 2050 klimaatneutraal zijn.

Naast een hoog energiegebruik (aardgas en elektriciteit) heeft de sector een belangrijke rol in het balanceren van het elektriciteitssysteem. Via zogenaamde warmtekrachtkoppelingen (wkk's) levert de sector bij een hoge vraag elektriciteit aan het net. Bij een te hoog aanbod van energie neemt de sector extra elektriciteit van het net af. Dit is mede onderdeel van het bedrijfs- en verdienmodel van tuinders. De wkk's gebruiken aardgas om elektriciteit, warmte en CO₂ voor het teeltproces, te maken.

Een duurzaam energiesysteem betekent dat de warmte- én elektriciteitsvraag duurzaam ingevuld moet worden. Het gefaseerd vervallen van het belastingvoordeel op wkk-gas én het beprijzen van CO₂-uitstoot, zorgt ervoor dat de rol van de wkk in het energie systeem zal veranderen. Hoe deze rol wijzigt en in welk tempo is nog onzeker. Daarnaast is het onduidelijk of hernieuwbare gassen zoals waterstof, bio- en/of groengas in de toekomst beschikbaar zijn voor de wkk's.

Op basis van onderzoek is wel duidelijk dat het vervangen van de warmtevraag door duurzame warmtebronnen via een warmtenet (zoals aardwarmte, aquathermie, datathermie) nodig is. Volledige elektrificatie van de warmtevraag is geen optie is vanwege het forse (boven- en ondergrondse) ruimtebeslag en de zeer hoge investeringen die netbeheerders hiervoor zouden moeten doen. Verduurzaming van de warmtevraag van tuinders doormiddel van collectieve warmtenetten biedt ook kansen voor de warmtevoorziening van de gebouwde omgeving.

Vanuit het energiesysteem bekeken kan de resterende elektriciteitsvraag vervolgens het beste ingevuld worden door opwek nabij de vraag. Dit draagt bij aan het voorkomen dan wel verzachten van congestie en voorkomt onnodig transport van energie. De energie opwek kan vanuit het energiesysteem bekeken het beste met een combinatie van zonne- en windenergie ingevuld worden.

Warmtetransitie

Vanuit het elektriciteitssysteem met de huidige congestieproblemen is het zeer wenselijk dat de glastuinbouw verduurzaamt door middel van een warmtenet. Dat is een enorme opgave en tegelijkertijd een grote kans voor de verduurzaming van de warmtevoorziening in woonwijken. Aardwarmte, restwarmte van datacenters en of aquathermie kunnen bron van deze warmte zijn. Er loopt momenteel ook een onderzoek naar mogelijke winningslocaties van aardwarmte uit de ondergrond.

Deze unieke Aalsmeerse situatie biedt kansen om een warmtenet voor de glastuinbouw te koppelen aan de warmtebehoefte in Aalsmeerse woonwijken, waardoor deze duurzame warmteoplossing financieel veel beter haalbaar wordt. Woongebieden die dicht genoeg bij glastuinbouwconcentratiegebieden liggen en mogelijk te verbinden zijn, zijn Kudelstaart, Hornmeer, Stommeer en het centrum van Aalsmeer.

Om deze kansen te benutten is stevige regie vanuit de overheid nodig en moet tempo gemaakt worden met de technisch financiële uitwerking van de warmteoplossing voor woonwijken. De verduurzaming van de glastuinbouwsector gaat namelijk rap.

Zonne-energie

Uitgangspunt voor de opwekking van zonne-energie is vanuit Aalsmeers beleid meervoudig ruimtegebruik (zon op daken van gebouwen en parkeerterreinen). Zonnevelden worden alleen tijdelijk toegestaan in gebieden waar anders niets gerealiseerd wordt, of als ze een meerwaarde hebben voor de primaire functie in het gebied (bijv. schaduwwerking voor gewassen in agrarische gebieden). Voor gebieden die zijn aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied en UNESCO-erfgoed gelden strengere regels.

Regionale Energie Strategie (RES)-gebied Zuider Legmeerpolder Oost

Ten westen/zuidwesten van Kudelstaart in de Zuider Legmeerpolder Oost, langs de Ambachtsheerweg en de Hoofdweg, ligt een RES-zoekgebied. Dit betekent dat het gebied is aangewezen als zoekgebied voor de opwekking van zonne- en/of windenergie. Het staat dus nog niet vast in welke vorm er energie opgewekt gaat worden. Het beschermen van de belangen en gezondheid van omwonenden is bij het maken van keuzes van groot belang. Geluidsoverlast en slagschaduw dient voorkomen te worden. De prioriteit van de gemeente Aalsmeer ligt op het stimuleren van zon-op-dak. Het gebied bestaat momenteel uit overwegend agrarische gronden. Vanuit gemeente Uithoorn, grenzend aan dit zoekgebied, is positief gereageerd op de uitwerking en invulling van dit RES- zoekgebied.

In de Zuider Legmeerpolder Oost kunnen geen optimale windturbines worden gerealiseerd, omdat er hoogtebeperkingen gelden vanwege de nabijheid van Schiphol. De maximale toegestane tiphoogte varieert op deze locatie tussen de 120 en 139 meter en tussen de 120 en 145 meter. Moderne windturbines hebben een tiphoogte van ongeveer 250-280 meter.

3.1.5 Landschap, recreatie en cultuurhistorie

Kudelstaart heeft een goede uitgangspositie als het gaat om recreatie, met de Westeinderplassen, het Fort Kudelstaart en de jachthaven. De gemeente Aalsmeer werkt samen met de provincie en gemeenten Amstelveen, Amsterdam, Haarlemmermeer en Uithoorn in het regionale gebiedsprogramma Westeinderscheg aan de unieke kansen voor natuurontwikkeling, ecologische en recreatieve verbindingen en versterking van cultureel erfgoed.

Fort Kudelstaart

In het werkprogramma Westeinderscheg is de ambitie opgenomen om van het Fort van Kudelstaart een echte bestemming te maken in het recreatieve netwerk. Ook liggen er kansen om het fort beter te ontsluiten met bijvoorbeeld langzaamverkeersroutes en een pontverbinding.

Drechtdoorsteek

Er wordt als onderdeel van het programma Westeinderscheg onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van een Drechtdoorsteek, een vaarverbinding tussen de Westeinderplassen en De Drecht in Bilderdam. De doorsteek kan mogelijk gerealiseerd worden langs de bestaande landschappelijke dijk tussen de Vriesekoopsepolder in Kaag en Braassem en de Zuider Legmeerpolder in Aalsmeer en Uithoorn. Op die manier ontstaat een kortere vaarroute dan nu naar bijvoorbeeld de Nieuwkoopse Plassen of de Braassemermeer, en het vaarrondje Amsterdam wordt met circa 1,5 tot 2 uur ingekort. Daarbij is ruimte beoogd voor gebiedsontwikkeling aan de 'koppen' en aan de oostzijde van de doorsteek in de Zuider Legmeerpolder in combinatie met recreatieve ontwikkelingen aan de zuidwestelijke oevers van de Westeinderplassen. Dit zou een impuls kunnen geven aan de waterrecreatie langs de oevers van Kudelstaart. Op dit moment wordt door de genoemde overheden binnen het gebiedsprogramma Westeinderscheg onderzocht of en onder welke voorwaarden de Drechtdoorsteek kan worden gerealiseerd.

Recreatieve verbinding Westeinderplassen naar Uithoorn

Een ander onderdeel uit het programma Westeinderscheg is het versterken van de recreatieve verbinding van de Westeinderplassen naar Uithoorn. Het gaat daarbij om de versterking van de recreatieve verbinding Bachlaan/Vuurlijn, waarbij de verbetering van de oversteekbaarheid van de N231 een belangrijk aandachtspunt vormt. De historische betekenis van dit gebied in het kader van het UNESCO werelderfgoed wordt betrokken bij de ontwikkeling van deze zone.

3.1.6 Mobiliteit

Sommige wegen en kruisingen in Kudelstaart worden als druk en onveilig ervaren, bijvoorbeeld rond het centrum (laden & lossen Albert Heijn, kruising Einsteinstraat) en bij de Kudelstaartseweg. Op regionale schaal is de ontsluiting via N231-Zuid (provinciale weg) een aandachtspunt. Deze weg heeft mogelijk te weinig capaciteit om verkeer in de toekomst naar/vanuit Kudelstaart te kunnen ontsluiten, met name op kruispunten met Bachlaan, de Mijnsherenweg en de Hoofdweg.

In 2020 is onderzocht hoe er op de N231 tussen de Hoofdweg in Kudelstaart en de Burgemeester Kasteleinweg in Aalsmeer meer capaciteit kan worden gecreëerd om de doorstroming in de spits te verbeteren. In 2025 vindt groot onderhoud plaats aan het zuidelijke deel van het Noord-Hollandse gedeelte van de N231. Hierbij zullen ook aanpassingen worden doorgevoerd om de verkeersdoorstroming op de kruispunten van de N231 met de Bachlaan en de Mijnsherenweg te verbeteren. De inzet blijft een substantiële verbetering van de doorstroming van het verkeer in de ochtend- en avondspits.

Er loopt nog een onderzoek om het aansluitende weggedeelte tussen de Bosrandbrug en de aanliggende rotonde om te bouwen in een VRI-geregelde kruising met aanzienlijk meer capaciteit dan de huidige turbotronde.

Ook is er de opgave om het autobezit- en gebruik te verminderen. Dat komt niet alleen de verkeersveiligheid ten goede, ook ontstaat er dan ontwikkelruimte voor het toevoegen van woningen en voorzieningen.

3.2 Participatieopbrengst

Een belangrijke basis voor de gebiedsvisie is het participatieproces, dat in november 2023 is gestart op een drukke zaterdagmiddag met gesprekken met voorbijgangers bij voetbalvereniging RKDES en op de parkeerplaats bij de Albert Heijn. In de winter van 2023-2024 hebben bewoners van Kudelstaart ook via een digitale enquête input geleverd over hun dromen, wensen en zorgen aangaande de toekomst van Kudelstaart. De Dorpsraad van Kudelstaart heeft de mooie plekken en aandachtspunten van Kudelstaart tijdens een fietstocht toegelicht.

Diverse gesprekken met de Greenport Aalsmeer, de tuinders bij de Hoofdweg, Mijnsherenweg en Cactuslaan e.o., woningcorporatie Eigen Haard, de winkeliersvereniging van Kudelstaart, de schoolbesturen, Solidoe en ESA gaven inzicht in hun meer specifieke belangen en opgaven. De diverse participatiemomenten hebben veel waardevolle inzichten opgeleverd, en zijn integraal verwerkt in het toekomstperspectief voor Kudelstaart zoals beschreven in hoofdstuk 4.

Kudelstaart als dorp

Bewoners vinden het behoud van het dorpse karakter belangrijk. Kudelstaart kent een sterk verenigingsleven en het in de hand werken van spontane ontmoeting op straat wordt belangrijk gevonden. De combinatie van groen, ruimte en rust wordt erg gewaardeerd en bewoners zien graag dat dit behouden en versterkt wordt. Plannen voor de toekomst van Kudelstaart moeten daar volgens inwoners rekening houden.

Wonen

Dit is één van de meest besproken onderwerpen in de participatie met bewoners. Vaak genoemd zijn een tekort aan betaalbare starterswoningen en doorschuifmogelijkheden voor senioren om doorstroming te stimuleren. Bewoners zien graag snel meer (starters)woningen om vergrijzing in het dorp tegen te gaan en het voorzieningenniveau, met name met het oog op onderwijs, op peil te houden. Bewoners zien o.a. graag meer woningen in het centrum, vlakbij voorzieningen, en op plekken waar glastuinbouw in de toekomst mogelijk verdwijnt.

Voorzieningen, recreatie en toerisme

Met betrekking tot voorzieningen zijn er zorgen over het winkelaanbod, de krimpende basisscholen en het gebrek aan voorzieningen voor jongeren en kinderen buiten de sportverenigingen om. Graag zien bewoners een tweede (discount)supermarkt, een bibliotheek, meer horeca voor alle leeftijden, gezondheidscentrum en waterrecreatie bij de loswal in Kudelstaart in de toekomst. In gesprekken met de winkeliersvereniging is duidelijk de wens naar voren gekomen om voorzieningen zo veel mogelijk in het centrum te clusteren omdat dit ten goede komt aan klandizie. Ook zij staan open voor meer voorzieningen, zoals een tweede (discount)supermarkt. Sport is een belangrijk onderdeel van het verenigingsleven in Kudelstaart en er is, zeker voor een dorp als Kudelstaart, veel aanbod wat de bewoners graag behouden en waar mogelijk versterkt zien worden door de sporthal te vernieuwen.

Bewoners en ondernemers zien graag dat recreatiekansen op het gebied van water, groen, cultuur en sport worden aangegrepen. Vooral waterrecreatie bij de loswal aan de Westeinderplassen is vaak genoemd, evenals het aanleggen van meer (groene) wandelroutes en losloopvelden voor honden. Daarnaast is het versterken van de verbinding van de jachthaven met het centrum door ondernemers genoemd als wens voor de toekomst. Met betrekking tot cultuur en (groen)recreatie is het herstellen van de Vuurlijn als historisch culturele wandelroute is gesuggereerd. Een ander voorbeeld voor cultuurversterking is meer culturele evenementen in het dorpshuis.

Glastuinbouw

Met betrekking tot de toekomstbestendigheid van de glastuinbouwsector zijn verschillende sessies met tuinders georganiseerd. De individuele standpunten met betrekking tot de toekomstbestendigheid van de glastuinbouwsector in Kudelstaart lopen uiteen.

Tuinders die toekomst zien voor hun bedrijf in Kudelstaart geven aan dat collectiviteit noodzakelijk is om een duurzame warmtevoorziening voor elkaar te krijgen. Samenwerking met andere tuinders is cruciaal voor de toekomstbestendigheid van het glas. Andere belangrijke aspecten voor toekomstbestendigheid volgens de tuinders is het tegengaan van verrommeling door gebiedsvreemde functies in de glastuinbouwconcentratiegebieden te weren, het behouden van afstand tussen woonwijk en kassen in verband met overlast en het verbeteren van de verkeerssituatie. Ook zien sommigen een oplossing in het verruimen van de bestemming van glas: de huidige verhouding 'schuur/glas' doet onvoldoende recht aan de huidige werkzaamheden van veel tuinders. Door robotisering, automatisering én een veranderende markt vinden er bij glastuinbouwondernemers méér activiteiten plaats in het proces net na de sierteeltproductie. Deze activiteiten vragen volgens tuinders meer ruimte in een loods/schuur naast de kassen. Het kan hier gaan om laaddocks, kantoren, laboratoria, energie-installaties, koelcellen en machinerie zoals stekrobots en spuitgietmachines. Zij zien graag een verruiming van de glasbestemming, waardoor er meer m2 loodsen/schuren mogelijk zijn ten opzichte van het aandeel glas.

Er zijn ook tuinders die geen toekomst meer zien in Kudelstaart. De investeringen die nodig zijn om gebieden toekomstbestendig te houden zijn in hun ogen te groot. Zij zien kansen voor het ontplooiën van woningbouw in het deel van het concentratiegebied waar geen LIB-contour op rust en in andere vormen van bedrijvigheid.

Tuinders geven aan dat duidelijkheid vanuit de overheid nodig is om weer beweging te krijgen in het gebied, ongeacht de keuze vanuit de overheid.

Gezond dorpsleven, vergroening en klimaatadaptiviteit

Het groen en water zijn voor veel bewoners bepalende kenmerken van Kudelstaart. Dit zien zij graag verbeterd en versterkt. Suggesties die gedaan zijn door bewoners zijn onder andere het plaatsen van bloembakken, meer groene wandel- en fietsgebieden, groene daken op huizen en een park.

Met betrekking tot klimaat zien bewoners graag dat de openbare ruimte vergroend wordt om wateroverlast en hitte tegen te gaan, en dat bewoners en ondernemers gestimuleerd worden om te verduurzamen en hun dak of tuin te vergroenen.



Mobiliteit

Op het gebied van mobiliteit hebben bewoners de grootste zorgen over verkeersveiligheid en bereikbaarheid. De wegen in en rondom het dorp worden niet overal als even prettig ervaren voor voor de fietser en wandelaar. Bewoners zien liever meer autoluwe of 'auto te gast' wegen in het centrum.

De drukte op de weg heeft ook een negatief effect op de bereikbaarheid van de auto, fiets en wandelaar volgens bewoners. De bereikbaarheid van het dorp met het openbaar vervoer zien bewoners ook graag verbeterd. Denk aan directe verbindingen met Schiphol, Zuidas, Amsterdam, Uithoorn en Leimuiden, en het verbeteren van OV verbindingen binnen het dorp voor minder mobiele senioren.



3.3 Samenhang van de opgaven

Een aantal opgaven voor Kudelstaart die volgen uit de analyse hangen nauw met elkaar samen en beïnvloeden elkaar. Dat komt onder andere doordat de ruimtevraag van deze opgaven deels in dezelfde gebieden landen:

Centrum: voorzieningen, woningbouw en mobiliteit

Er is behoefte aan meer voorzieningen in Kudelstaart en meer appartementen om een breder woningaanbod te kunnen bieden al dan niet in combinatie met zorg. Ruimte voor nieuwe voorzieningen en woningen kan mogelijk worden gevonden in het centrum. Dat brengt een verdichtingsopgave met zich mee, waar respect voor het dorpse karakter van Kudelstaart een belangrijk aandachtspunt is. Een uitdaging bij verdichting is ook de parkeeropgave en toename van mobiliteit.

Glastuinbouwgebied: woningbouw, cultuurhistorie en recreatie

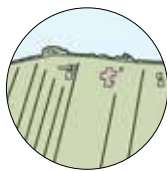
De keuze welke delen van het glastuinbouwconcentratiegebied in Kudelstaart deze gebruiksfunctie behouden, heeft invloed op de mogelijkheden voor woningbouw en op de mate waarin de cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam beter tot uiting kunnen komen. Ongeveer de helft van het totale Kudelstaartse glastuinbouwconcentratiegebied bevindt zich namelijk buiten de LIB-contouren, die beperkingen met zich meebrengen voor woningbouw. Als het glas daar verdwijnt, behoort woningbouw wellicht tot de mogelijkheden. Ook kan herstructurering van het glasareaal rond het fort mogelijkheden bieden om het UNESCO werelderfgoed landschappelijk beter tot haar recht te laten komen en tegelijk de kansen voor een ontspannen woonmilieu en een versterking van de groen/recreatieve verbindingen te vergroten. Andersom biedt een toekomstbestendige glastuinbouwsector kansen voor het beter betaalbaar maken van de warmtetransitie voor zowel tuinders als bewoners, omdat deze bedrijven grote hoeveelheden energie afnemen en daarmee zowel de structurele als variabele kosten die gemoeid zijn met het realiseren van warmtenetten dalen.

Zuider Legmeerpolder Oost: toekomstbestendigheid glastuinbouw en Drechtdoorsteek

Als de glastuinbouwsector in Kudelstaart toekomstbestendig gehouden of gemaakt moet worden, is het onder andere van belang dat er lokaal meer duurzame energie wordt opgewekt. Het ligt dan voor de hand om de Zuider Legmeerpolder Oost hiervoor te benutten. Dit gebied is in de Regionale Energie Strategie aangewezen als zoekgebied voor zonne- en windenergie.

Tegelijkertijd loopt er vanuit het gebiedsprogramma Westeinderscheg een regionaal onderzoek naar de kansrijkheid en haalbaarheid van een Drechtdoorsteek, waarmee Kudelstaart en omgeving – in combinatie met aanpalende ontwikkelingen – een boost kan krijgen voor de vitale en gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, de recreatieve sector, landschap, natuur en biodiversiteit. Deze doorsteek loopt over de hele westelijke grens van de Zuider Legmeerpolder Oost. In hoeverre deze doorsteek samengaat met energieopwekking is de vraag.

Voor het bepalen van de toekomstige functie van dit gebied wordt uitgegaan van de gebiedseigen kenmerken en de relatie die er is tussen het opwekken van energie en toekomstbestendige glastuinbouw: de ligging in de directe nabijheid van de Westeinderplassen, het overgangsgebied van bebouwd naar open agrarisch gebied en de potentiële beperkingen en kansen die energieopwekking met zich meebrengt.



deelgebieden behorend tot Kudelstraat
langs de Herenweg



Kansen voor Kudelstaart

Voorzieningen



Basisscholen



Cluster dagelijkse voorzieningen



Zorg



Sportcomplex

De dagelijkse voorzieningen en zorg worden geconcentreerd in het centrum. Het centrum krijgt een meer naar buiten gericht karakter. In het centrum blijft een basisschool aanwezig.

Energietransitie (en glastuinbouw)



Centrumgebied



Glastuinbouw



Zoekgebied energieopwekking



CO2 leiding



RES: Toekomstige warmtenet leidingen

Er wordt bij de energietransitie ingezet op meervoudig ruimtegebruik voor zonne-energie. Voor verduurzamen van de glastuinbouw wordt op initiatief van de sector zelf ingezet op een warmtenet.

Woningbouw



Woongebied



Toekomstige woningbouwlocatie

Uitbreiding van de woningbouw is mogelijk door versterking van het centrum en ontwikkeling van de Hoofdweg-Zuid.

Recreatie



Fort Kudelstaart



Dijkje



Historische linten



Zicht op Westeinderplassen

Fort Kudelstaart is als onderdeel van de Stelling van Amsterdam Unesco wereld erfgoed. Het contact met de Westeinderplassen kan op deze plaats, maar ook bv bij de loswal versterkt worden.

Groen, water, verkeersstructuur



Groenstructuur



Waterstructuur



Verkeersstructuur



Agrarisch gebied/groen



Belangrijke fiets-/wandelroute

De continuïteit van de groen en waterstructuur zoveel mogelijk versterken en de biodiversiteit verbeteren.

"Het is 2040. Sandra trekt de deur van haar nieuwe appartement in hartje Kudelstaart achter zich dicht. Tien jaar geleden had ze niet kunnen vermoeden in Kudelstaart te kunnen wonen. Een eengezinswoning is niets voor haar, te groot, te duur. Maar ander aanbod was er eigenlijk niet. Het centrum van Kudelstaart oogde tien jaar geleden ook nog rommelig. Een naar binnen gekeerd centrum, met verschillende kleuren bestrating, veel achterkanten en een hoop blik op straat. Maar toen Sandra de nieuwe plannen bekeek was ze verkocht!"

Het verouderde schoolgebouw in het centrum werd gesloopt en er is een nieuwe robuust school voor in de plaats gekomen aan de zuidkant van de singel. Met kinderopvang, BSO, gymfaciliteiten. De Proosdijhal is ook gesloopt, en nieuw gebouwd bij het sportcluster in Caslagen. Veel logischer eigenlijk, om al die sportvoorzieningen op één plek te hebben.

Toen de nieuwe school werd opgeleverd bracht dat een domino aan positieve effecten teweeg. Middenin het centrum ontstond ineens ruimte voor een bibliotheek, horeca, een discountsupermarkt en een zorgcentrum, waar Sandra's tandarts zit. Inmiddels is de openbare ruimte ook helemaal aangepakt en vormen het 'oude' knusse plein en het nieuwe deel één geheel. Het is gezelliger op straat, nu de auto's plaats hebben gemaakt voor bankjes en groen. Mensen maken een praatje op het plein, kinderen eten hun ijsje bij de nieuwe groenbakken die ook dienst doen als bankje.

Sandra loopt vanuit haar appartementencomplex de ondergrondse parkeergarage in. Ze zou haar auto kunnen pakken, maar ze kiest voor de fiets. Ze gaat zo koffiedrinken met een vriendin bij Fort Kudelstaart, waar niet veel parkeergelegenheid is. En de fietsroute vanuit het centrum naar het Fort is super mooi geworden! Ze kan lekker doorfietsen, en het uitzicht vanaf de Kudelstaartseweg over de Westeinderplassen is waanzinnig. Het is druk op het water. De nieuwe verhuur in de jachthaven draait vast overuren met dit mooie weer!"



Hoofdstuk 4. Visie

“Een toekomstbestendig en leefbaar Kudelstaart”

We willen dat Kudelstaart een aantrekkelijke plek is en blijft om te wonen, werken en verblijven. Om de leefbaarheid te versterken en Kudelstaart toekomstbestendig te maken zetten we in op:

- Passende woningbouw voor de Kudelstaarter, door vol in te zetten op de ontwikkeling van Hoofdweg-Zuid als laatste grootschalige ontwikkellocatie, door te verdichten in het centrum en door eventueel beperkte woningbouw mogelijk te maken rond de Geniedijk in een groene landschappelijke setting.
- Het op peil houden en bereikbaar houden van de voorzieningen door nieuwe voorzieningen te clusteren in het centrum.
- Het glastuinbouwconcentratiegebied (rond de Mijsherenweg en Hoofdweg) behouden en waar nodig toekomstbestendig te maken, onder andere door het faciliteren van verduurzaming wat ook kansen biedt voor verduurzaming van de woonvoorraad en door meer regie te voeren samen met onder andere de provincie Noord-Holland.
- Daar waar dit niet mogelijk is; bezuiden het Fort Kudelstaart en Geniedijk, te zoeken naar een passende invulling die de toekomstbestendigheid van het glastuinbouwgebied niet schaadt.
- De recreatieve waarden van Kudelstaart te vergroten door van het fort weer een recreatieve bestemming te maken, en te blijven investeren in het gebiedsprogramma Westeinderscheg.
- In te zetten op vergroening en verduurzaming van de openbare ruimte, en daarbij ook oog te hebben voor het stimuleren van beweging en ontmoeting.
- Aandacht te hebben voor het verbeteren van de fiets- en looproutes in Kudelstaart en het reguleren van autobezit- en gebruik bij verdichtingsopgaven.

Het centrum vormt een belangrijke component in het verwezenlijken van de ambitie voor Kudelstaart, omdat verschillende elementen in het toekomstbestendig en leefbaar maken en houden van Kudelstaart samen komen in het centrum. Met een paar slimme keuzes kan ruimte worden gecreëerd voor het toevoegen van voorzieningen, woningen, het verbeteren van de openbare ruimte en routing.

Maar er zijn meer gebieden die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het toekomstbestendig en leefbaar houden van Kudelstaart. In dit hoofdstuk beschrijven we achtereenvolgens:

- 4.1 De geschikte woningbouwlocaties
- 4.2 De centrumontwikkeling
- 4.3 Glastuinbouw in Kudelstaart
- 4.4 Visie op de Zuider Legmeerpolder Oost
- 4.5 Kansen voor Fort Kudelstaart en (water)recreatie
- 4.6 Een groene, gezonde en klimaatadaptieve leefomgeving
- 4.7 Meer ruimte voor langzaam verkeer

4.1 De geschikte woningbouwlocaties

Bij alle woningbouwplannen zijn klimaatadaptatie en de energietransitie leidende principes. Ook dient ruimte te worden gecreëerd voor experimentele woonvormen en voor kleinere woningen geschikt voor starters, eenpersoonshuishoudens en ouderen. Verder dient er te worden aangesloten bij de kaders uit de vigerende woonvisie.

4.1.1 Hoofdweg-Zuid

In Kudelstaart zijn de mogelijkheden voor grootschalige woningbouwprojecten beperkt. Op nog één locatie zijn er in de verdere toekomst mogelijkheden om grootschalig woningen toe te voegen. Langs de Hoofdweg kunnen in potentie circa 300 woningen worden gebouwd.

De locatie Hoofdweg-Zuid grenst aan de groene long van Kudelstaart, die uitloopt in het Corry Vonk pad. De Romeijnstraat loopt hier dwars door de groene long, waardoor dit deel van de groene long niet autoluw is. De ontwikkeling van de Hoofdweg-Zuid kan bijdragen aan het autovrijer maken van ook dit deel van groene long.

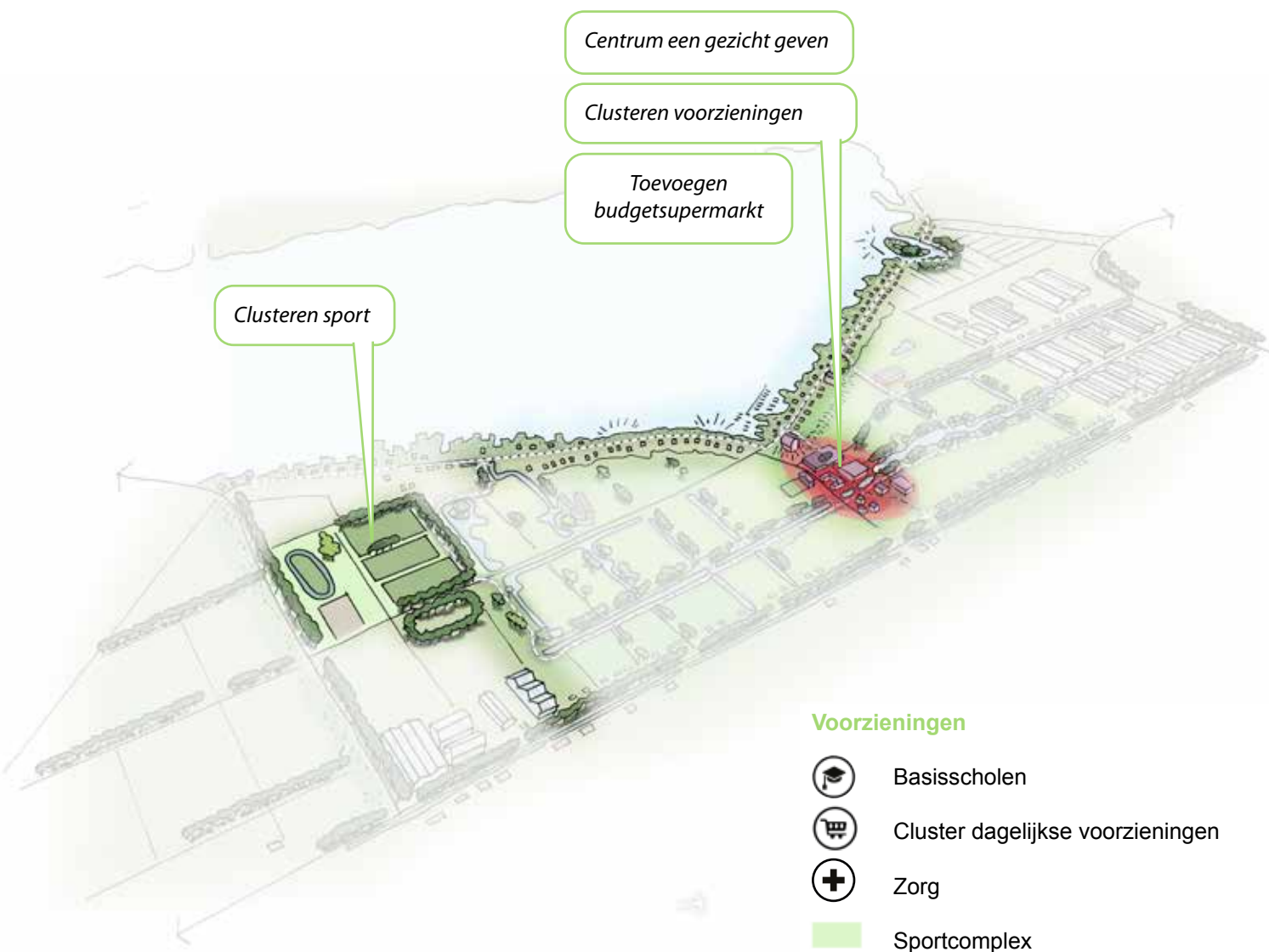


4.1.2 Verdichting

Verdere mogelijkheden voor het toevoegen van woningen liggen er binnen de bestaande woongebieden, met name daar waar woningcorporaties en de gemeente bezit hebben. Bij grootschalige renovatie of sloop-nieuwbouwprojecten zijn er kansen om meer woningen toe te voegen. Bij renovatie is optopping kansrijk. Voor sloop-nieuwbouw is het centrum het meest kansrijk, waar circa 220 woningen kunnen worden gerealiseerd (zie volgend hoofdstuk). Mobiliteit en parkeren is bij verdichting een aandachtspunt, evenals het klimaatadaptief en groen houden of maken van de wijk. In bestaand stedelijk gebied is dat moeilijker, maar des te belangrijker om in de plannen te realiseren.

4.2 De centrumontwikkeling

Het centrum van Kudelstaart wordt door het aanbod aan dagelijkse voorzieningen drukbezocht. Er zijn onder andere een grote supermarkt, drogist, kadowinkel, slijterij en basisschool te vinden. De opgave om ruimte te bieden aan een zorgcentrum, robuuste school, bibliotheek en horeca krijgt idealiter plek in het centrum. Nieuwe voorzieningen profiteren van de aantrekkingskracht van het centrum, en andersom versterken nieuwe voorzieningen de toestroom naar het centrum. De herinrichting van het centrum biedt ook mogelijkheden om extra woningen in Kudelstaart te realiseren. En het is de aanleiding om de uitstraling en verblijfskwaliteit van het centrum fors te verbeteren.



4.2.1 Opzet en uitstraling huidige centrum

Het huidige winkelcentrum stamt uit verschillende tijdsperioden waarbij het oudste gedeelte uit de jaren '60 komt en het nieuwste gedeelte uit de jaren '10.

Met de laatste uitbreiding is het winkelcentrum helemaal naar binnen gekeerd. Het centrale plein is bereikbaar vanuit drie smalle doorgangen. Het plein is gezellig en het winkelaanbod divers door de enthousiaste groep betrokken ondernemers. Langs de Einsteinsstraat, Robend en Mijnsherenweg is de kwaliteit van het plein echter niet zichtbaar. Grote parkeerplaatsen bepalen het beeld van de randen en met name aan de Einsteinstraat en Mijnsherenweg liggen de achterkanten van gebouwen, waardoor het centrum aan de buitenzijde aan het zicht onttrokken is en niet uitnodigend is.

Ook de verrommeling van de openbare ruimte speelt hierbij een rol, zoals het gebruik van verschillende materialen en onlogisch geplaatste objecten. Het is lastig eenheid te ontdekken en de routing wordt hierdoor niet versterkt, maar eerder verslechterd. Het winkelcentrum nodigt niet uit om langer te verblijven dan noodzakelijk, terwijl hier zoveel kansen liggen. Aan de zuidzijde van de singel ligt de sporthal de Proosdijhal en kinderopvang Solidoe. De Proosdijhal is een introverte hal zonder ramen. De entree ligt aan de zuidzijde waar het parkeerterrein ligt en is daarmee afgekeerd van het winkelcentrum van Kudelstaart. Solidoe is een kindercentrum dat met name omringt wordt door parkeerplaatsen en geen directe binding heeft met het centrum.

Doordat het winkelcentrum in verschillende perioden is gebouwd in combinatie met een versnipperd eigendom van panden is het lastig, maar niet onmogelijk om de uitstraling van het centrum te veranderen.



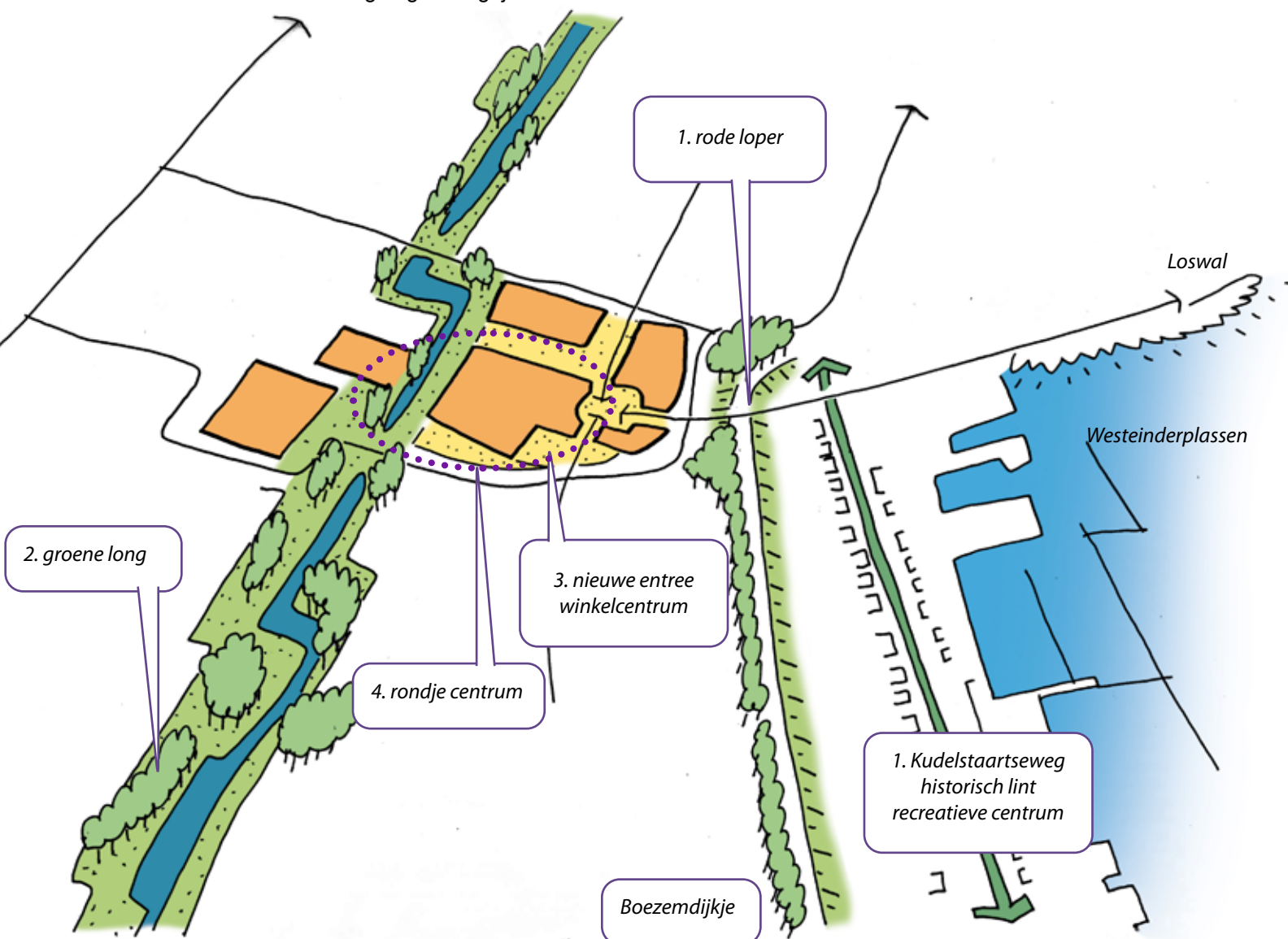
Impressie huidige centrum: een mooi binnenplein, maar slechte uitstraling aan de buitenzijde

4.2.2 Een nieuw rondje centrum

Het winkelcentrum ligt centraal in de structuur van Kudelstaart en is ook door de ligging aan de autoluwe groene long goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Aan de noordzijde grenst het centrum aan de Kudelstaartseweg, het historische lint met z'n vele voorzieningen zoals de kerk en dorps huis. Daarnaast liggen hier de recreatieve voorzieningen die gekoppeld zijn aan de Westeinderplassen, zoals de loswal, jachthaven en het café. Ook ligt hier het Boezemdijkje.

Door de trap en hellingbaan wordt dit historische deel van Kudelstaart verbonden met het nieuwe centrum. Deze route noemen we 'de rode loper'. De ruimtelijke structuren in en rond het centrum bieden goede aanknopingspunten om een verbeterslag te maken:

1. Door de rode loper wordt de verbinding tussen de loswal en winkelcentrum versterkt. Ter plaatse van de loswal ligt een belangrijke kans om de relatie met de Westeindeplassen beter beleefbaar te maken en in te zetten als recreatieve trekker. Hierdoor krijgt de relatie rode loper – winkelcentrum nog meer betekenis. Het opwaarderen van de inrichting van de rode loper is een belangrijke opgave. Net als de entree van het winkelcentrum vanaf deze noordzijde, die nu nog rommelig oogt.
2. Het centrum kan beter aansluiten op de groene long, door de zichtrelatie tussen noord en zuid te verbeteren (minder dicht groen). Ook kunnen looproutes van het centrum naar de groene long verstrekt worden, waardoor je een rondje centrum kunt lopen. Zeker als er meer maatschappelijke voorzieningen aan de overzijde van de singel worden geconcentreerd, wordt deze verbinding nog belangrijker.



3. Aan de zijde van de Einsteinstraat is voldoende maat aanwezig om een nieuwe aantrekkelijke entree te maken als verlengde van het huidige winkelplein. Hiervoor is het noodzakelijk het straatparkeren te verplaatsen naar een gebouwde parkeervoorziening. Met nieuwe bebouwing aan de buitenschil van het centrum en een kwalitatieve inrichting gericht op voetgangers wordt dit nieuwe plein aan de westzijde hét visitekaartje van het huidige centrum. De westelijke entree van het huidige plein wordt hierdoor versterkt.
4. Uiteindelijk wordt iedereen voetganger in het centrumgebied, of je nu met de auto komt of met de fiets. Daarom staat de voetganger op nummer één bij de inrichting van de openbare ruimte. Het is dan niet wenselijk dat de fietsroute over de Mijnsherenweg ter plaatse van het centrum door het gebied heen snijdt. De fietsroutes worden om het centrum heengeleid om een aangenaam verblijfsgebied te verkrijgen.

Door deze ingrepen wordt het gebied beter verbonden met de omgeving en groeit het centrum uit tot het visitekaart van Kudelstaart.

Uitgangspunten centrum

Bij het renoveren van het centrum moet op de volgende punten worden gelet:

- Logische clustering van samenhangende voorzieningen
- Robuuste school gelokaliseerd in het centrum
- Proosdijhal geschikt en bereikbaar voor bewegingsonderwijs
- Minder parkeren op maaiveld tbv verblijfskwaliteit in het centrum
- Duidelijke entrees voor het winkelcentrum
- Logische routing winkelcentrum
- Behoud dorps karakter
- Samenhangende openbare ruimte

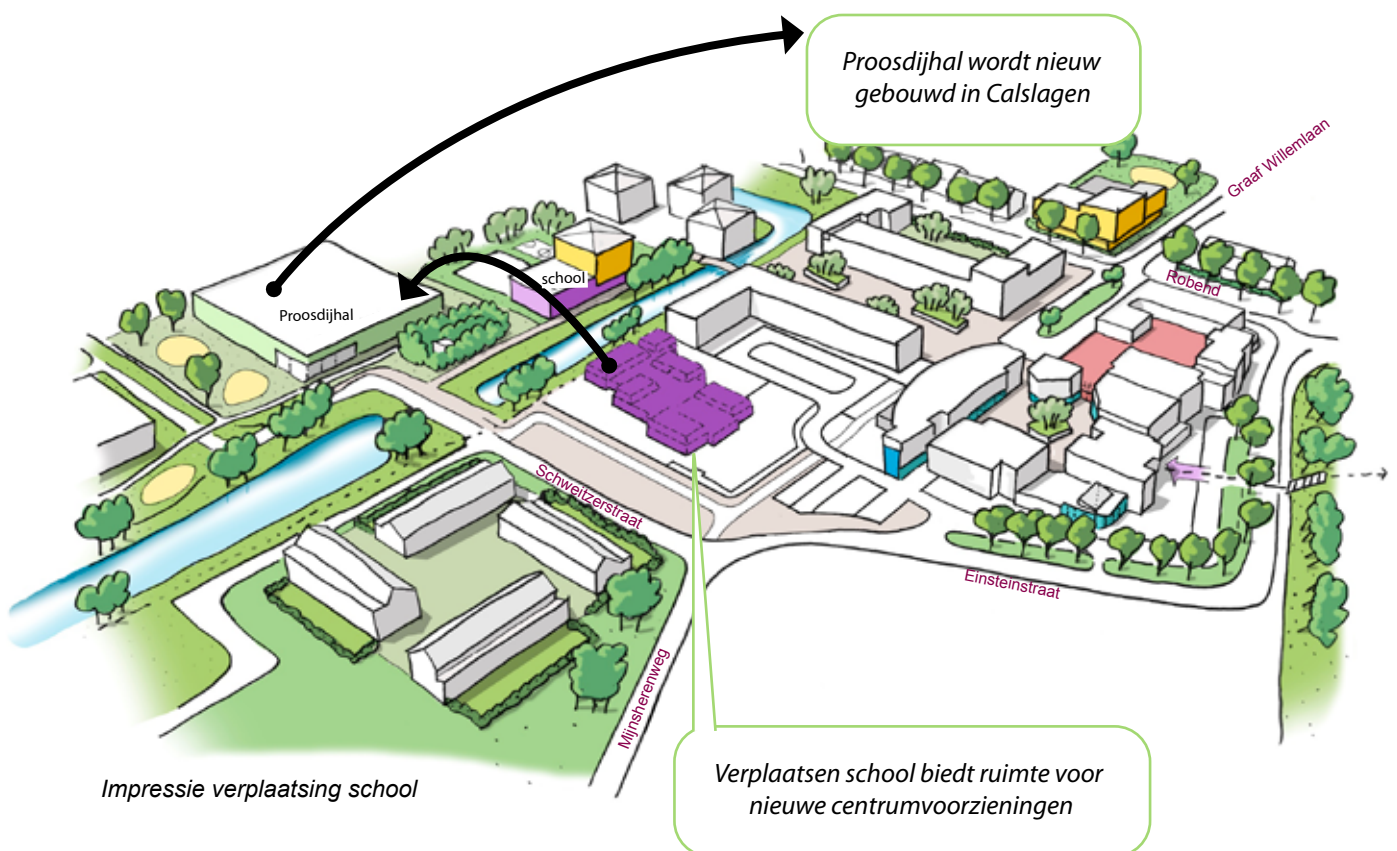


Impressie loswal

4.2.3 De schuifpuzzel

Om ruimte te maken voor nieuwe voorzieningen, woningen en het verbeteren van de openbare ruimte en routing in het centrum, moet er eerst ruimte worden gecreëerd. In Kudelstaart kunnen een aantal bestaande voorzieningen worden gecombineerd en verplaatst waardoor deze ruimte ontstaat in het centrum en daarbuiten.

De belangrijkste is het verplaatsen van de huidige huisvesting van basisschool KC De Ruimte – die aan vervanging of grootschalige renovatie toe is – naar de zuidzijde van de singel waar deze wordt gecombineerd met de robuuste school met kinderopvang, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang, een aantrekkelijke buitenruimte en mogelijk een sportvoorziening voor bewegingsonderwijs. Door deze verplaatsing ontstaat er ruimte voor een betere samenhang van het centrum. Op de huidige locatie van de school wordt een ensemble van gebouwen gerealiseerd die het winkelcentrum een herkenbare en uitnodigende entree geven aan de Schweitzerstraat. In het ensemble kan voldoende ruimte en een logische samenhang worden gecreëerd voor voorzieningen en functies waar vraag naar is in Kudelstaart (zie kader).



Nieuwe voorzieningen

In Kudelstaart is – gebaseerd op het normenkader maatschappelijke en commerciële voorzieningen – in ieder geval behoefte aan:

- Een zorg/gezondheidscentrum van maximaal 2.100 m2 bvo
- Een robuuste school van 2.200 tot 3.200 m2 bvo en met een footprint van respectievelijk 3.500 tot 4.000 m2 inclusief schoolplein.
- Een discountsupermarkt van 1.300 m2 bvo
- Een bibliotheek van 300 m2 bvo
- 2.600 tot 3.000 m2 bvo sporthal (Proosdijhal)
- Horeca

Het combineren van functies geeft ook de mogelijkheid om op vrijgekomen plekken elders woningen te realiseren, zoals bij de locatie van Solidoe De Stempel en Place2Bieb als deze bestaande functies samengaan met bijvoorbeeld de robuuste school of een plek vinden in het nieuwe ensemble. Maar ook in het gebouw van de Antoniusschool ontstaat ruimte voor bijvoorbeeld een bibliotheekvoorziening of jeugd- en jongerenwerk als OBS Kudelstaart haar intrek neemt in de robuuste school.

De Proosdijhal wordt nieuw gebouwd in het sportcluster Calslagen. Zo spelen we ruimte vrij in het centrumgebied – waar geen LIB-contour ligt – voor de toevoeging van circa 120 woningen. Totdat de nieuwe Proosdijhal is gerealiseerd in Calslagen, kunnen sporters van de huidige Proosdijhal gebruik blijven maken.

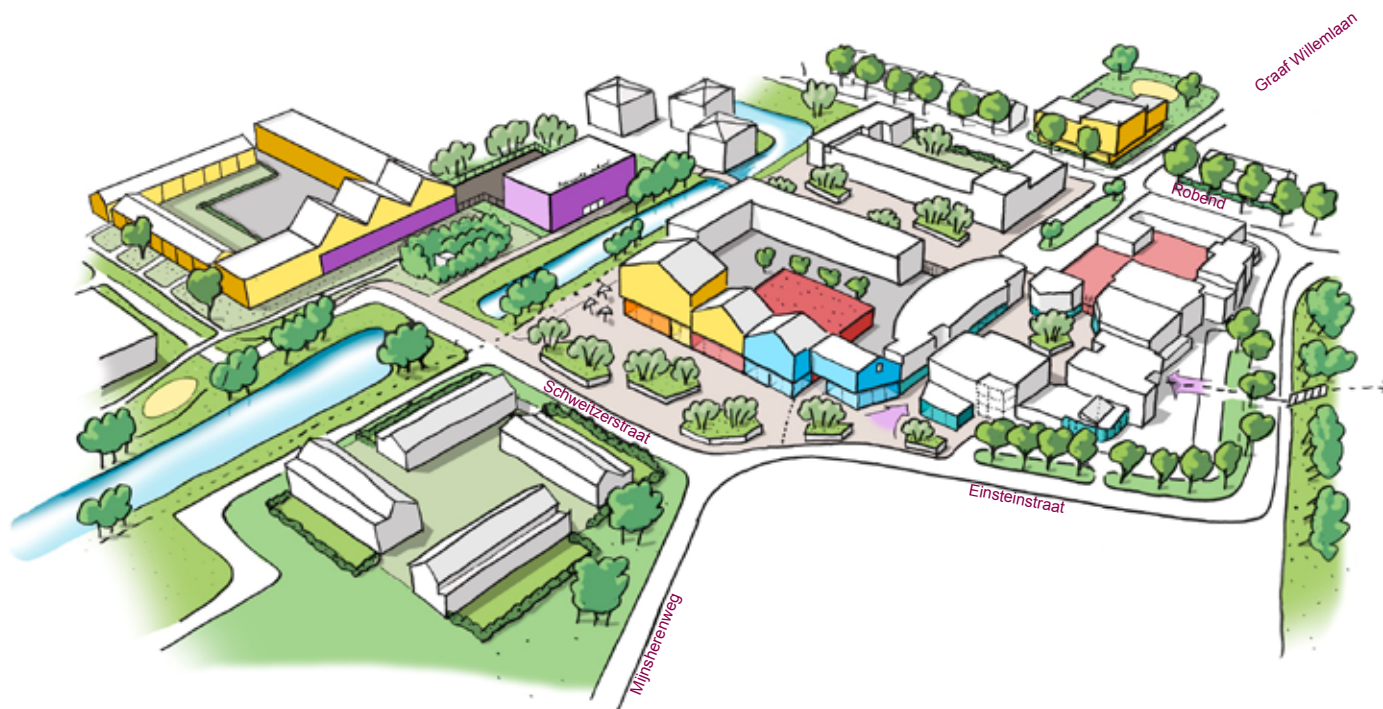
In Calslagen komt de Proosdijhal idealiter tussen de kantines van RKDES en VZOD. De nieuwe Proosdijhal wordt kleiner, aangezien sporters mogelijk gebruik kunnen maken van de kantines van RKDES en/of VZOD. De haalbaarheid van bovenstaande wordt momenteel onderzocht mede gelet op de afstand tussen de scholen en de beoogde locatie van de nieuwe sporthal.

4.2.4 Parkeeropgave

Om van het centrum een prettige groene verblijfsruimte te maken, moeten er parkeerplekken van het maaiveld verdwijnen. Daar is een gebouwde parkeeroplossing voor nodig, en dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Bijvoorbeeld door gebouwd parkeren onder of bovenop de supermarkt, en bij de appartementen. Er moet zorgvuldig aandacht worden besteed aan deze opgave, want gebouwde parkeervoorzieningen zijn kostbaar. Op Calslagen is er ruim voldoende parkeergelegenheid.

4.2.5 Dorps karakter

Belangrijk is het dorps karakter te behouden in het centrum van Kudelstaart en versterkt wordt. Dit geeft het dorpshart een passende en sterke identiteit. Het sluit dan beter aan bij de lintbebouwing aan de andere zijde van de rode loper aan de Kudelstaartseweg. Dit kan door nieuwe gebouwen te voorzien van een kap en bijvoorbeeld een pandsgewijze opbouw. De beeldkwaliteit sluit aan bij de uitstraling van het appartementencomplex aan de Nobehof dat deze beeldkenmerken al in zich draagt. Zo wordt het centrum meer één geheel. Het uitgangspunt is ook dat gebouwen in het centrum maximaal vijf bouwlagen hoog zijn zodat ontwikkelingen passen bij de kleinschalige, dorps omgeving. Met name aan de oostzijde van het dorpshart kan nieuwe bebouwing het visitekaartje worden en vormt het de aantrekkelijke entree naar het bestaande winkelplein.



Impressie mogelijk nieuwe centrum

	Gezondheidscentrum		Bibliotheek
	Winkels/horeca		Supermarkt
	Woningen		School

Referentiebeelden nieuwe centrum



4.3 Glastuinbouw in Kudelstaart

In Kudelstaart zien we – al sinds de ruimtelijke visie van Greenport Aalsmeer uit 2015 – ontwikkelingen die erom vragen goed naar de indeling van het glastuinbouwconcentratiegebied te kijken en duidelijkheid te verschaffen hoe tegen de toekomst van het gebied wordt aangekeken. Tuinders hebben een handelingsperspectief nodig om investeringsbeslissingen te kunnen nemen. We onderscheiden drie deelgebieden in Kudelstaart naar voorbeeld van de ruimtelijke visie uit 2015 van de Greenport Aalsmeer, van noord naar zuid:

- A 2.2: het gebied direct grenzend aan het Fort Kudelstaart bij de Geniedijk en Cactuslaan
- A 2.1: het gebied ten noorden van de Mijnsherenweg
- A 1: het gebied tussen de Mijnsherenweg en de Hoofdweg.

Indeling glastuinbouwconcentratiegebied, Bron: Greenport Aalsmeer



Gebied A 2.2: terugbrengen cultuurhistorie en woningbouw

Voor het gebied A 2.2 zien we dat het niet meer geschikt is voor grootschalige glastuinbouw, onder andere door de typerende lintstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van de Stelling van Amsterdam. Die maken het moeilijk om kavels te creëren die groot genoeg zijn voor de moderne glastuinbouwbedrijven en de verkeersontsluiting is onvoldoende.

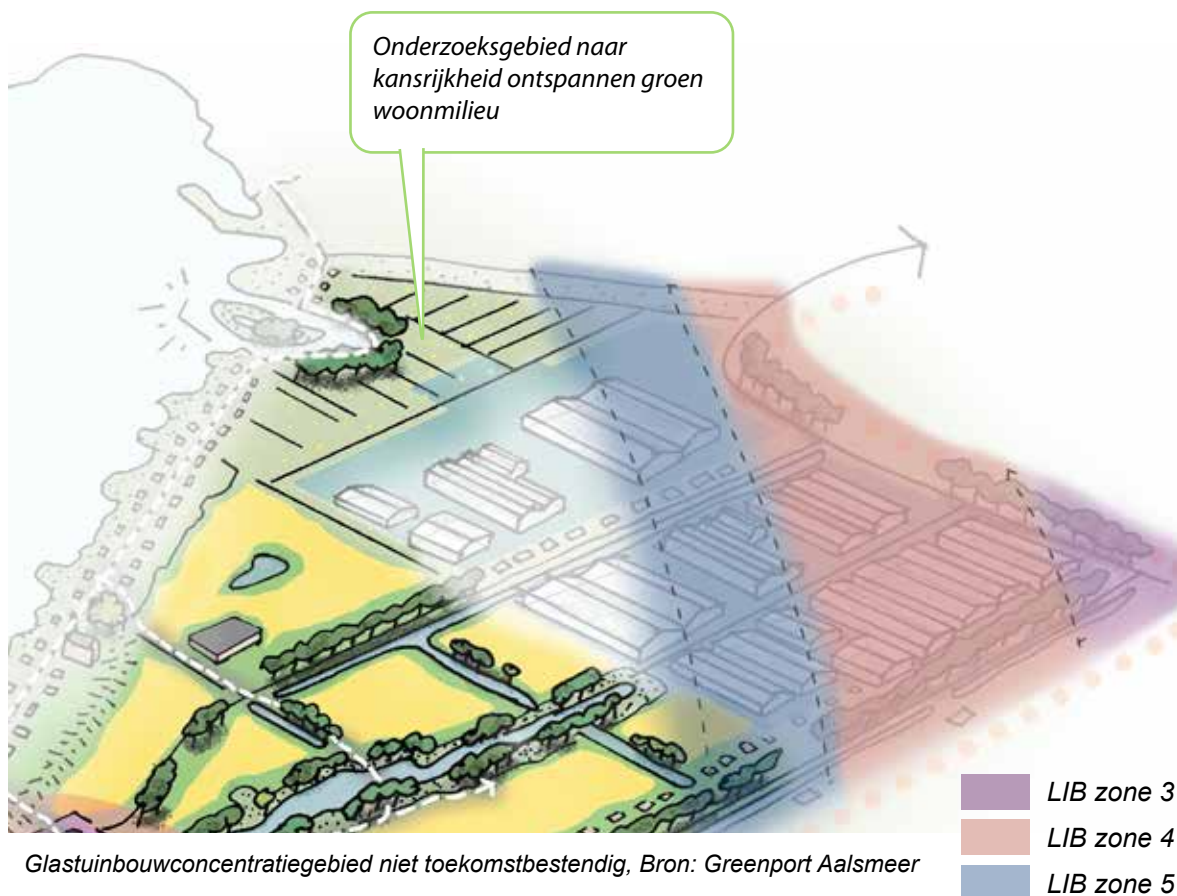
In dit gebied hebben zich al verschillende andere bedrijven gevestigd. Met inachtneming van de natuur- en cultuurhistorische waarden kan onderzocht worden of (kleinschalige) woningbouw in een ontspannen groen woonmilieu tot de mogelijkheden behoort. Er ligt ook een ontwerpopgave om de cultuurhistorische lijnen van de Stelling van Amsterdam met de Vuurlijn en het Fort Kudelstaart beter tot haar recht te laten komen. Daarnaast vormt de versterking van de groen/recreatieve verbinding Bachlaan/Vuurlijnpad een kans om de historie Liniedijk Kudelstaart/Uithoorn zichtbaarder te maken.

Er is een ontwerp-opgave nodig om te onderzoeken hoe het gebied binnen deze voorwaarden gestalte kan krijgen, de provinciale omgevingsverordening dient aangepast te worden zodat er geen sprake meer is van een glastuinbouwconcentratiegebied en er is een omgevingsplan nodig om woningbouw mogelijk te maken.

Gebieden A 1 en A 2.1: behoud glastuinbouwconcentratiegebied

Het gebied ten noorden en zuiden van de Mijnsherenweg is toekomstbestendig en toekomstbestendig te maken glastuinbouwconcentratiegebied. Het gebied maakt in ruimtelijk-functionele zin deel uit van glastuinbouwgebied Uithoorn. Er is nog niet erg sprake van verrommeling in het gebied door activiteiten die niet thuishoren in glastuinbouwconcentratiegebieden en kavels hebben overwegend een geschikte omvang. Tuinders in het toekomstbestendige gebied A 2.1 zijn een collectief duurzame warmte-initiatief gestart.

Het gebied A 1 geldt als 'toekomstbestendig te maken'. In het gebied A 1 zijn een aantal activiteiten te vinden die niet in het gebied thuishoren. Ook ligt er een areaal van 9 hectare met verouderde kassen, waar de huidige eigenaren niet meer in willen investeren. Het verschaffen van duidelijkheid en creëren van randvoorwaarden die nodig zijn voor het realiseren van toekomstbestendige glastuinbouw zijn noodzakelijke voorwaarden. Het wegnemen van redenen voor speculatie ten



aanzien van andere (hoogwaardigere) functies zoals wonen, in combinatie met handhaving op niet-toegestane activiteiten, zoals caravanstalling, helpt (toekomstige) glastuinbouwondernemers initiatieven in dit gebied te ontplooiën.

Voor het toekomstbestendig houden van het gebied A 2.1 is het nodig dat het A 1 gebied weer volledig gaat functioneren als een glastuinbouwgebied. Anders komt A 2.1 te geïsoleerd te liggen en is de kans groot dat de toekomstbestendigheid uiteindelijk daar niet houdbaar is. Toekomstbestendigheid wordt bereikt en geborgd door ook in gebied A 2.1 te handhaven op activiteiten die er niet thuis horen, actief grondbeleid te voeren, te investeren

in passende ontsluiting van het gebied en ruimte te bieden aan verduurzaming van de sector via energieopwekking en een CO2-leiding en warmtenetten. Het is ook nodig om de verkeersontsluiting van gebied A 1 en A 2.1 te verbeteren en een bufferzone te creëren tussen de woonwijk en het glasareaal.

De gemeente Aalsmeer zet om die reden in op regie, duidelijk beleid en handhaving op activiteiten die niet in een glastuinbouwconcentratiegebied thuis horen (waaronder woningbouw). Daarbij zoekt de gemeente de samenwerking met provincie Noord-Holland en de Greenport Aalsmeer. Zo ontstaat er in het concentratiegebied ruimte voor zittende tuinders om uit te breiden of voor tuinders uit niet- glastuinbouwconcentratiegebieden om zich te vestigen. Hier ligt een belangrijke relatie met de eventuele ontwikkeling van de Schinkelpolder van glastuinbouwconcentratiegebied naar bedrijventerrein. Mocht hiervoor worden gekozen, dan is het van belang om lokaal en regionaal uitplaatsingsruimte te vinden voor kwekers uit de Schinkelpolder die hun bedrijvigheid willen voortzetten in een toekomstbestendig glastuinbouwgebied. In totaal zou het kunnen gaan om een verplaatsingsbehoefte van circa 30 ha.

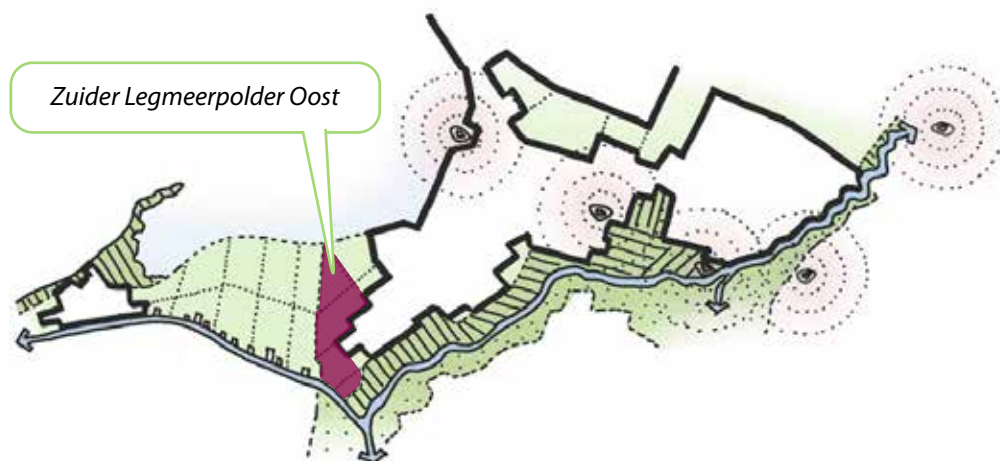
De gemeente wil ook onderzoeken of het verruimen van de glasbestemming van 15% overige bebouwing naar 25% overige bebouwing (naar voorbeeld van de tulpenteeft) ruimte geeft aan de trend dat tuinders in Nederland steeds meer bezig zijn met veredeling, handel, marketing. Voor die activiteiten zijn enkel kassen niet toereikend. Ook dient om die reden in algemene zin gekeken te worden welke activiteiten geassocieerd kunnen worden als glastuinbouwactiviteiten. Zo blijft Kudelstaart ook voor deze telers een interessante vestigingsplaats.

Aalsmeer verterkt door het inzetten op de concentratie van glastuinbouwbedrijven in het toekomstbestendig glastuinbouwgebied Kudelstaart haar sleutelrol in de regionale glastuinbouwsector.

4.4 Visie op de Zuider Legmeerpolder Oost

Kudelstaart is omsloten door glastuinbouwgebieden, behalve aan de zijde van de Zuider Legmeerpolder Oost. De weidsheid van dit landschap wordt door menig Kudelstaarter gewaardeerd en ook vanuit stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt is het wenselijk als het gebied een open karakter behoudt. Het gebied vormt de open verbinding van de Westeinderplassen naar het Groene Hart. Lange zichtlijnen van noord naar zuid in het Uithoornse deel bepalen hier het beeld. Zuider Legmeerpolder Oost ligt hier tegenaan en versterkt dit open karakter richting de Amstel.

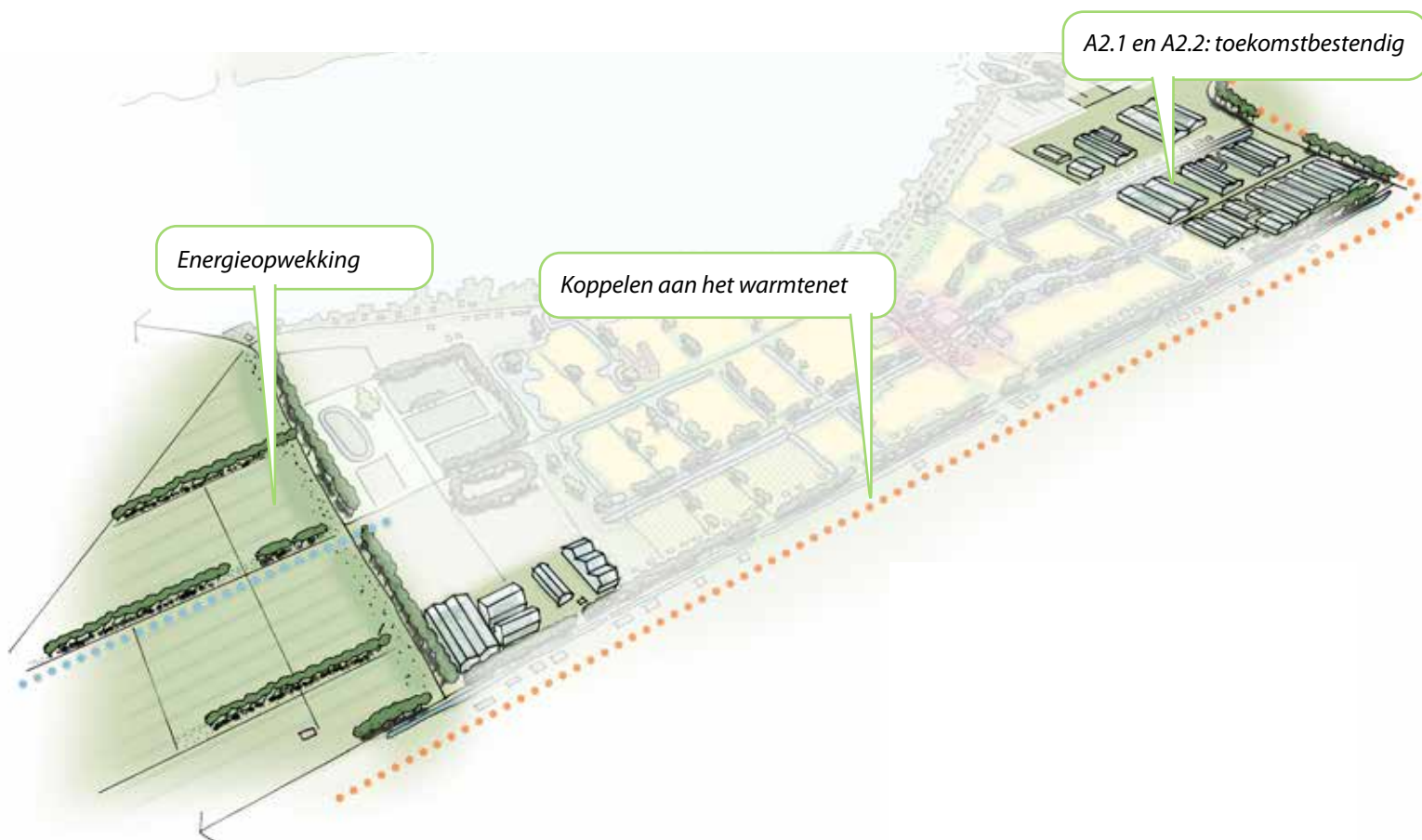
*Behoud het open karakter van de Amstel en haar bovenlanden.
(bron: Provincie Noord-Holland)*



Openheid Zuider Legmeerpolder Oost, Bron: Provincie Noord-Holland

De Drechtdoorsteek is voorzien in het gebied. De Drechtdoorsteek is binnen het Groene Hart aangewezen als één van de sleutelprojecten die een kans biedt om de regio te versterken op drie belangrijke pijlers. Ten eerste wordt de leefomgeving vitaler en gezonder door het verbeteren van het vaar-, fiets- en wandelnetwerk, het creëren van recreatiemogelijkheden en het versterken van het cultuurhistorisch erfgoed. Daarnaast zorgt een toekomstbestendig watersysteem ervoor dat het water ook in droge periodes zoet blijft door extra verbindingen te maken, kwel- en regenwater op te vangen en extra waterberging te realiseren. Tot slot draagt de herstructurering van het landelijke gebied bij aan een duurzaam en veerkrachtig landschap door middel van groen-blauwe dooradering, ecologische verbindingzones en verbeterde biodiversiteit, wat tevens transitiemogelijkheden biedt voor (landbouw)ondernemers. Deze pijlers maken van de Drechtdoorsteek een veelbelovende kans voor Aalsmeer en de regio.

De Zuider Legmeerpolder Oost is ook aangewezen als zoekgebied voor energieopwekking. In het licht van de verduurzamingsopgave van de glastuinbouwsector en woonvoorraad is het nodig nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden van energieopwekking, met aandacht voor de landschappelijke inpassing en het mogelijke tracé van de Drechtdoorsteek en rekening houdend met de Kaders Zonne-energie Aalsmeer. Daarbij wordt samen opgetrokken met de gemeente Uithoorn, aangezien ook het Uithoornse deel van de Zuider Legmeerpolder bij het RES-zoekgebied hoort en de gemeente Uithoorn plaatsing van windturbines toestaat in De Kwakel. Belangrijk is dat 50% van het eigendom lokaal is als het tot een succesvol project komt, zodat de lokale samenleving ook financieel kan profiteren van de energieopwekking.



4.5 Kansen voor Fort Kudelstaart en (water)recreatie

Een belangrijke verbinding binnen het dorp is de route die het centrum, de vuurlijn, jachthaven, fort en loswal met elkaar verbindt. Deze route heeft de potentie om een fijne fietsroute te worden in de toekomst die verschillende belangrijke plekken binnen Kudelstaart met elkaar verbindt.

De loswal

De loswal is een plek in Kudelstaart die de kans heeft om zich te ontwikkelen tot fijne verblijfsplek. Nu is dit nog een vrij harde en stenige plek waarbij er geen contact met het water aanwezig is terwijl er aan de overkant van het water in Aalsmeer een fijn verblijfstrandje ligt om te verblijven in de zomer. Ook biedt de loswal samen met de naast gelegen jachthaven een potentiële kans op het doorontwikkelen van waterrecreatie zoals elektrisch varen, suppen, kanoën en zeilen.

Fort Kudelstaart

Het Fort Kudelstaart is, net zoals de loswal, ook een kans voor Kudelstaart vanuit zowel toeristisch, recreatief en cultuurhistorisch perspectief. Er zijn een aantal voorbeelden waarbij er een nieuwe invulling is gevonden voor de verschillende forten en waarbij er op een respectvolle manier is omgegaan met het bestaande fort. Belangrijk voor het Fort Kudelstaart is dat met een nieuwe invulling ook de mogelijkheid bestaat om het resterend achterstallig onderhoud te realiseren en de staat van het fort te verbeteren. Daarbij ligt er een kans om de groene recreatieve uitstraling te verhogen.

Drechtdoorsteek

Het project Drechtdoorsteek biedt met het oog op recreatie kansen voor verbetering van het vaar-, fiets- en wandelnetwerk en het versterken van het cultuurhistorisch erfgoed. De haalbaarheid van een Drechtdoorsteek wordt onderzocht binnen het werkprogramma Westeinderscheg.

Voorbeelden van forten met een nieuwe invulling



Fort Vuurtoereneiland - zomerrestaurant buiten en winterrestaurant in de kazerne.



Fort-Zuid - bruiloften, feesten, watersportactiviteiten, bar en restaurant



Fort bij de Nieuwe Steeg - interactief science center met als thema aarde.



Fort Pampus - vinden verschillende activiteiten plaats zowel educatief als recreatief.

4.6 Gezond dorpsleven, vergroening en klimaatadaptiviteit

Kudelstaart beschikt over een prachtige, groene en waterrijke omgeving en heeft een robuuste groenstructuur, maar de openbare ruimte op wijkniveau kan veel meer uitnodigen tot sporten en ontmoeting dan nu het geval is. Er zijn goede kansen om dit te verbeteren:

Groene long

De groene singelstructuur, die de groene long vormt van het dorp, is de basis voor ontmoeting, veilige wandel- en fietsroutes en een ecologische, biodiverse groenstructuur. Deze versterken we ter plaatse van het Corry Vonkpad, waar een mooie verbinding gemaakt wordt met het sportpark Calslagen en het wandelpad ten noorden van de Hoofdweg waarvan al ideeën leven deze te versterken. De groene long is het recreatieve hart tussen de nieuwe buurt en het bestaande dorp, waar ook ruimte wordt geboden aan een losloopveld voor honden en passende kleinschalige horeca (bijv. in de vorm van een kinderboerderij) een plek kan krijgen.

Lokale wandelommetjes

Door de wandelroutes uit de buurt te koppelen aan de groene long ontstaan groene ommetjes, zo versterken we de recreatieve verbindingen tussen het bebouwd gebied en de groene buitengebieden.

Onmoeting

Bij de ontwikkeling van gebieden kan meer aandacht worden besteed aan het faciliteren van ontmoeting. De uitstraling van de openbare ruimte kan op verschillende plekken veel beter, met name in het centrum valt er aan beeldkwaliteit een hoop te winnen. Dat is ook onderdeel van de centrumontwikkeling (zie paragraaf 4.2).

Klimaatadaptatie: wateropvang en hittestress

Bij de inrichting van de openbare ruimte is het van belang dat het regenwater zoveel mogelijk wordt opgevangen, hergebruikt kan worden of dat wordt gezorgd voor een vertraagde afvoer. In Kudelstaart verdient de Einsteinstraat aandacht als het gaat om wateroverlast.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt gewerkt aan het creëren van schaduwrijke plekken, meer groen en het tegengaan van hittestress. In Kudelstaart is de omgeving van het Einthovenhof een plek waar goed naar hittestress moet worden gekeken.



Wateroverlast, Bron: klimaateffectatlas



Hittestress, Bron: klimaateffectatlas

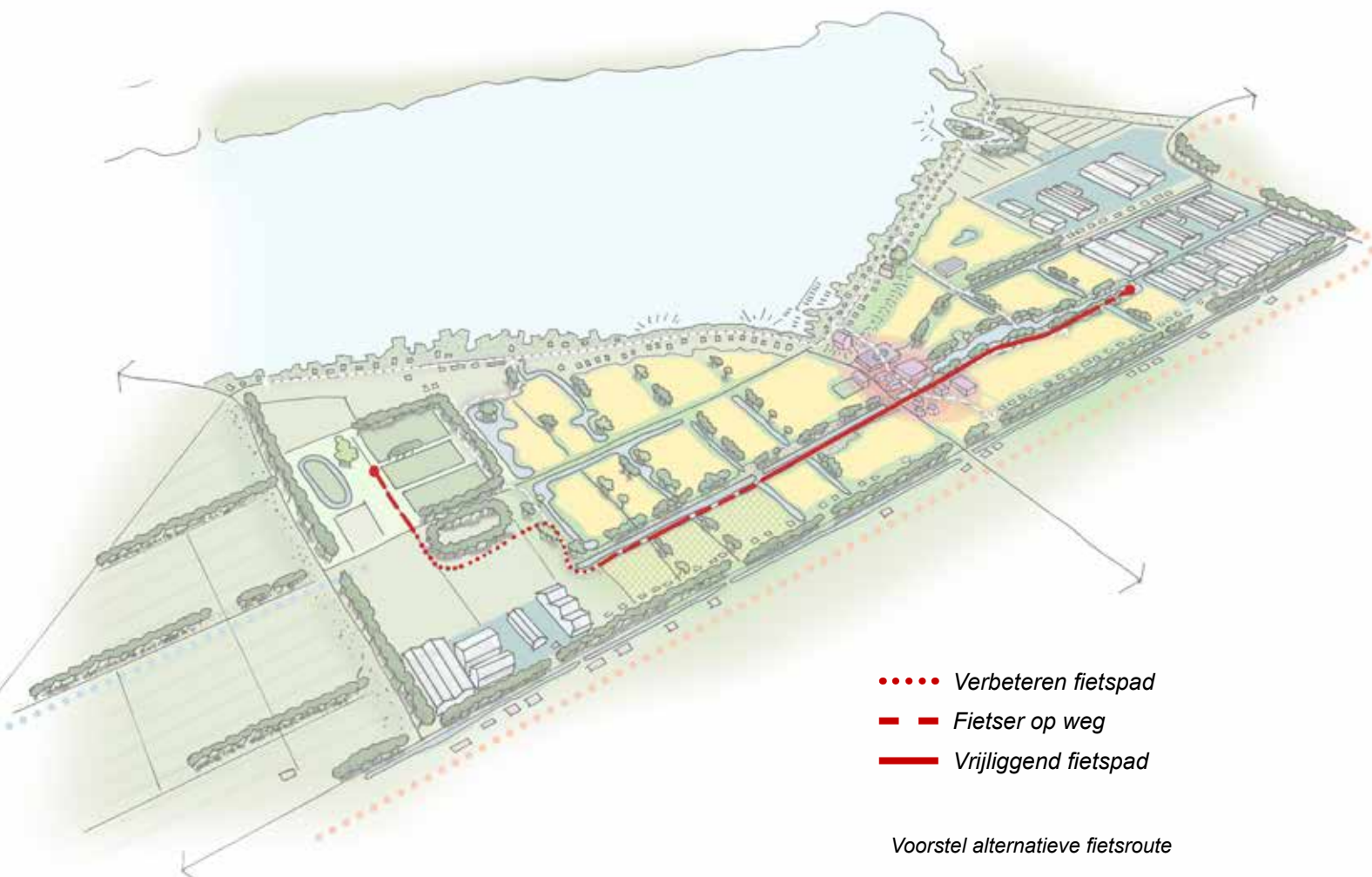
4.7 Meer ruimte voor langzaam verkeer

Voor fietsers en voetgangers ligt er dwars door het dorp een bijna autovrije verbinding van oost naar west, langs de groene long. Dit is een bijzondere kwaliteit die in de toekomst versterkt wordt door de missende schakels in de fietsstructuur te herstellen en het gebied echt autovrij te maken. Zo kun je van de oostkant van het dorp veilig met je kinderen helemaal naar de westkant fietsen, naar sportpark Calslagen of vanuit de wijken naar de robuuste school in het centrum.

Een belangrijke voetgangersverbinding is de route vanaf de loswal naar het winkelhart. Door deze te verlengen, verbindt de rode loper ook het historische lint met de loswal, de voorzieningen langs het lint, het fort, de kerk enzovoorts ook met het centrum.

De structuur van het dorp met lange rechte wegen nodigt uit tot hard rijden. Ook de historische linten met smalle wegprofielen laten weinig ruimte naast de auto. Verkeersveiligheid is dan ook een belangrijk aandachtspunt. Een goed autovrij alternatief van goede paden langs de autovrije groene long is daarnaast ook een oplossing.

Een aandachtspunt voor de autobereikbaarheid van Kudelstaart met de omgeving is de capaciteit van het zuidelijk deel van de N231. De provincie Noord-Holland is wegbeheerder van deze weg. De gemeente Aalsmeer blijft zich inzetten voor een substantiële verbetering van de doorstroming van het verkeer in de ochtend- en avondspits, bijvoorbeeld door een verbreding van de weg te onderzoeken.





sfeerimpressie groene long met ruimte voor wandelen, fietsen, spelen en meer biodiversiteit



5. Uitvoering

5.1 Inbedding in de omgevingsvisie Aalsmeer

De gemeente Aalsmeer wil de Aalsmeerse omgevingsvisie in 2026 vaststellen. De omgevingsvisie vormt het fundament onder het overige gemeentelijk omgevingsbeleid: het omgevingsplan en de omgevingsvergunningen die op grond hiervan worden verstrekt. De omgevingsvisie vormt tevens de kapstok voor de later eventueel op te stellen programma's die gericht zijn op uitvoering van het beleid uit de omgevingsvisie. De verschillende visies die de gemeente al rijk is, worden vervat in de omgevingsvisie. Zo ook deze gebiedsvisie voor Kudelstaart.

Dat betekent dat de uitgangspunten en richting die in deze gebiedsvisie is beschreven worden opgenomen in de omgevingsvisie. Waar nodig worden de keuzes uit deze gebiedsvisie in het omgevingsvisieproces gestaafd met een Milieu Effect Rapportage (MER) als de verwachting is dat plannen en projecten die hieruit volgen relatief grote gevolgen voor het milieu hebben. Los van de wettelijke verplichting is deze MER-procedure ook een belangrijk hulpmiddel om tot betere plannen en een heldere onderbouwing van de te maken keuzes te komen.

Het proces van het maken van de omgevingsvisie voorziet in de mogelijkheid van participatie voor iedereen die daar belangstelling voor heeft. Het concept van de omgevingsvisie zal, conform de daarvoor geldende procedure, tevens zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend. Uiteindelijk zal de omgevingsvisie door de gemeenteraad worden vastgesteld.

5.2 Beoogde vervolgstappen

De gebiedsvisie Kudelstaart wordt ingebed in de omgevingsvisie. Ook moeten er per ambitie of ontwikkeling programmatische of projectmatige stappen worden gezet om de beoogde ambities en ontwikkelingen te realiseren.

In een programma neemt de gemeente maatregelen op die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Een programma kan ook door meerdere overheden worden vastgesteld, wat bij de opgaven rondom onder meer de glastuinbouw, RES en het programma Westeinderscheg voor de hand ligt.

De maatregelen in een programma bestaan uit (een combinatie van):

- inzet van communicatie- en informatie-instrumenten;
- beleidsregels waarin de gemeente aangeeft hoe zij belangen tegen elkaar afweegt, feiten vaststelt of wettelijke voorschriften uitlegt bij de uitoefening van een bevoegdheid;
- inzet van financiële instrumenten, zoals overheidsinvesteringen, leningen of subsidies;
- afspraken met organisaties;
- feitelijke maatregelen, zoals de uitvoering van projecten door de gemeente. Denk hierbij aan de centrumontwikkeling van Kudelstaart;
- het stellen van algemene regels in een algemene maatregel van bestuur, de omgevingsverordening of het omgevingsplan.

Voorbeeldmaatregel omgevingsprogramma voor de centrumontwikkeling

De ruimtelijke inpasbaarheid en financiële haalbaarheid voor de centrumontwikkeling is op hoofdlijnen onderzocht ten behoeve van de gebiedsvisie. De ontwikkeling lijkt financieel uit te kunnen. Het cruciale grondeigendom ligt bij de gemeente, en daarmee kan de ontwikkeling relatief eenvoudig van de grond komen. De richting die in deze gebiedsvisie is gegeven, dient verder te worden uitgewerkt in een concreet stedenbouwkundig plan voor het centrum. Aan de hand van ontwerpend onderzoek en in nauwe afstemming met de betrokken stakeholders worden in het stedenbouwkundige plan keuzes gemaakt over de definitieve inrichting van het centrum. De eerste stap daarin is het realiseren van een robuuste school en daarmee verplaatsing van KC de Ruimte. Het stedenbouwkundige plan vormt de onderlegger voor een nieuw omgevingsplan.

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundige plan is het van belang aandacht te besteden aan quick wins in het centrum; kleine deelprojecten die vooruitlopend op de planvorming uitgevoerd kunnen worden. Denk hierbij aan het verplaatsen van fietsnietjes en vuilcontainers, het alvast omleggen van routing. Dit soort zaken zijn de winkeliersvereniging al langer een doorn in het oog, en kunnen worden aangepakt zolang het 't definitieve eindbeeld niet in de weg staat.

In een parallel proces dient ook bekeken te worden hoe de verschillende betrokkenen samenwerken in en aan de robuuste school, hoe sportverenigingen in Calslagen slim gebruik kunnen maken van elkaars faciliteiten enzovoorts.



Gemeente Aalsmeer