

8 februari 2024

Participatie Peilwijziging Westeinderhage

Korte geschiedenis van de planvorming

In Kudelstaart wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd: Westeinderhage.

Al in 2001 is dit voormalige tuinbouwgebied in de “Gebiedsvisie Aalsmeer 2020” aangemerkt als inbreidingslocatie voor woningbouw.

In 2002 is het plangebied door een vastgoedonderneming verworven en zijn er plannen gemaakt om de locatie om te vormen naar een woningbouwlocatie. In dat kader zijn de bestaande tuinbouw kassen in 2006 gesloopt. De ontwikkeling raakte daarna een aantal jaren achterop, onder andere door de vastgoedcrisis.

In 2016 is in overleg met de gemeente de ontwikkeling weer opgepakt. Vanaf 2017 zijn participatie bijeenkomsten georganiseerd om alle belanghebbenden over de planontwikkeling én het planproces te informeren en te raadplegen.

In 2018 is de ontwerpstartnotitie afgerond. Na een inspraakperiode is deze aangepast en eind 2019 door de gemeenteraad unaniem vastgesteld. Om woningbouw mogelijk te maken was een wijziging op het bestemmingsplan noodzakelijk. Het doel van het bestemmingsplan is immers het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van woningbouw (maximaal 267 woningen).

Na de vaststelling van de ontwerpstartnotitie in 2019 is het bestemmingsplan in voorbereiding genomen. Het participatie- en inspraakproces op deze notitie is onderdeel van de planvoorbereiding, dan behoeft het voorontwerpbestemmingsplan zelf geen inspraak.

Tijdens de procedure hebben alle belanghebbenden na de mogelijkheid gekregen om zienswijzen kenbaar te maken.

Peilwijziging open water

Tijdens de procedure van het bestemmingsplan is al een peilwijziging aangekondigd en beschreven in de toelichting. Belanghebbenden konden toen hun zienswijze inbrengen.

De functieverandering van de huidige bestemming (agrarisch gebied) naar een woongebied geeft de mogelijkheid om de instelling van de waterpeilen te beter af te stemmen op de nieuwe functie. Het is voor de robuustheid, de waterveiligheid en de beheerlasten in dit gebied heel gunstig om de vele verschillende kleine peilgebiedjes samen te voegen tot één groot peilgebied (-5,20 m NAP).

Het waterschap AGV neemt het wijzigingsbesluit.

Effecten op de omgeving

Er kan sprake zijn van eventuele grondwatereffecten op de directe omgeving door de peilwijziging.

Dit is in intensief overleg met gemeente Aalsmeer en het waterschap AGV onderzocht. In de onderbouwing van de peilwijziging is beschreven hoe gemeente en waterschap hiermee om gaan.

Informeren van direct belanghebbenden

De direct omwonenden zijn reeds met een aparte brief geïnformeerd over de voorgenomen peilwijziging. Hierin zijn de peilwijziging zelf en de mogelijke effecten toegelicht en is de mogelijkheid geboden tot het stellen van vragen en het verzoeken om een persoonlijk gesprek. Een aantal bewoners hebben daarop om de rapportage verzocht i.e. de onderbouwing van de peilwijziging, en een persoonlijk gesprek.

Realisatie van de peilwijziging

Voordat oude watergangen gedempt en nieuwe watergangen gegraven kunnen worden is een omgevingsvergunning nodig. De werkzaamheden zullen onderdeel zijn van het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied. Hierover zullen alle direct omwonenden te zijner tijd worden geïnformeerd.

Communicatie

De participatie ten behoeve van het te nemen wijzigingsbesluit zal voornamelijk bestaan uit het verstrekken van informatie.