

**Gemeente Aalsmeer**  
**Bestemmingsplan**  
**Aalsmeerderweg 420-422**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

3 april 2014

Kenmerk 0358-19-T03  
Projectnummer 0358-19



## **Toelichting**



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Aanleiding	1
1.2. Aard en doel	1
1.3. Voorheen vigerende regelingen	1
1.4. Leeswijzer	2
<b>2. Het plangebied</b>	<b>3</b>
2.1. Ligging en begrenzing	3
2.2. Typering van het plangebied	3
2.3. Stedenbouwkundige en architectonische structuur	4
2.4. Samenhang met de omgeving	4
<b>3. Planologische inventarisatie</b>	<b>5</b>
3.1. Grondgebonden waarden	5
3.1.1. Natuur	5
3.1.2. Water	5
3.1.3. Cultuurhistorie en archeologie	5
3.2. Milieuhygiënische belemmeringen	5
3.2.1. Geluid	5
3.2.2. Luchthavenindelingsbesluit	5
3.2.3. Externe veiligheid	5
3.2.4. Milieuzonering	6
3.3. Ruimtelijke functies	6
<b>4. Juridische inventarisatie</b>	<b>7</b>
4.1. Planologische besluiten	7
4.2. Strijdige functies	7
<b>5. Beleidskaders en regelgeving</b>	<b>8</b>
5.1. Beleid van het rijk	8
5.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en AMvB Ruimte (Barro)	8
5.1.2. Nota Mensen, Wonen en Wensen	9
5.1.3. Visie erfgoed en ruimte	9
5.2. Beleid van de provincie	10
5.3. Regionaal beleid	11
5.4. Sectorbeleid	11
5.4.1. Milieu	11
5.4.2. Water	11
5.4.3. Verkeer en vervoer	13

<b>6.</b>	<b>Planvisie</b>	<b>14</b>
6.1.	Beleid van de gemeente	14
6.1.1.	Gebiedsvisie Aalsmeer 2020	14
6.1.2.	Lintenbeleid	15
6.2.	Relatie met voorheen vigerend planregime	17
6.3.	Gebiedsontwikkeling	17
<b>7.</b>	<b>Keuze van bestemmingen</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Maatschappelijke betrokkenheid</b>	<b>20</b>
8.1.	Inspraak	20
8.2.	Bestuurlijk overleg	20
8.3.	Zienswijzen	20
<b>9.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>22</b>
9.1.	Uitvoerbaarheid op milieuaspecten	22
9.1.1.	Bodem	22
9.1.2.	Lucht	25
9.1.3.	Geluid	26
9.1.4.	Milieuzonering	27
9.2.	Uitvoerbaarheid op andere (omgevingsaspecten)aspecten	29
9.2.1.	Water	29
9.2.2.	Ecologie	30
9.2.3.	Archeologie	31
9.2.4.	Cultuurhistorie	32
9.2.5.	Externe veiligheid	32
9.2.6.	Luchthavenindelingsbesluit	33
9.2.7.	Parkeren	33
9.3.	Economische uitvoerbaarheid	33
9.4.	Juridische uitvoerbaarheid	34
<b>10.</b>	<b>Planttechnische vormgeving</b>	<b>35</b>
10.1.	Inleiding	35
10.2.	Voorgeschreven standaarden	35
10.3.	Systematiek van de planregels	35
10.3.1.	Inleidende regels	35
10.3.2.	Bestemmingsregels	36
10.3.3.	Algemene regels	38
10.3.4.	Overgangs- en slotregels	40
10.4.	Systematiek van de planverbeelding	40

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op de percelen Aalsmeerderweg 420-422 waren twee tuinbouwbedrijven met een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfsactiviteiten op beide percelen zijn beëindigd. Nieuwenhuis Planontwikkeling heeft voor de percelen Aalsmeerderweg 420-422 een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van zes vrijstaande woningen. Een van die woningen is inmiddels gerealiseerd.

De nieuwe woningen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat een planologische procedure noodzakelijk is om de bouw mogelijk te maken.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



### 1.2. Aard en doel

Een bestemmingsplan heeft zowel een juridisch als een beleidsmatig doel. Het juridische doel van het onderhavige bestemmingsplan is de planologisch-juridische grondslag te bieden voor de functiewijziging naar woningbouw. De beleidsmatige doelstelling van het bestemmingsplan is de kaders aan te geven waarbinnen de ontwikkeling van die woningbouw plaats kan vinden.

### 1.3. Voorheen vigerende regelingen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1969" (vastgesteld 4 augustus 1970, goedgekeurd 9 november 1971). De percelen hebben in dat bestemmingsplan de bestemming "Bebouwing voor agrarische doeleinden (Ab)". Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en de uitoefening van het agrarisch bedrijf ter plaatse nodige agrarische bedrijfsgebouwen en woonhuizen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bedrijfswoningen worden gerealiseerd; er mogen geen zelfstandige burgerwoningen worden gerealiseerd.

Daarnaast is het bouwplan gelegen in het beperkingengebied op grond van het Luchthaveninddelingsbesluit (LIB). De planologische vertaling van dit besluit is vastgelegd in het bestemmingsplan parapluzoening "Schiphol Contouren". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2

november 2006. Alle toentertijd vigerende gemeentelijke bestemmingsplanregelingen zijn hiermee formeel in overeenstemming gebracht met de voorschriften van het LIB.

#### **1.4. Leeswijzer**

Deze plantoelichting bevat de verantwoording van dit bestemmingsplan en geeft een toelichting op de keuzes die hebben geleid tot de nieuwe planregeling. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 en 4 wordt een beschrijving gegeven van de planologische en juridische status quo van het gebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de in het gebied aangetroffen ruimtelijke waarden en functies. Hoofdstuk 4 beschrijft het vigerende planologische regime. Hoofdstuk 5 bevat de beschrijving van de voor het gebied relevante wet- en regelgeving van de hogere overheden. De doelstellingen van het ruimtelijke beleid van de gemeente worden toegelicht in hoofdstuk 6. Hoe de planvisie is vertaald in de keuze van bestemmingen wordt uiteengezet in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 doet verslag van de wijze waarop burgers en overlegpartners bij de planvorming zijn betrokken. De motivering van de verschillende aspecten van uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 9. Hoofdstuk 10 bevat tot slot een toelichting op de systematiek van de planregels.



## 2. Het plangebied

### 2.1. Ligging en begrenzing

De Aalsmeerderweg 420-422 ligt in de Oosteinderpoelpolder aan de oostkant van de bebouwde kom van Aalsmeer. Het plangebied wordt gevormd door de kadastrale perceelsgrenzen met de naastgelegen percelen.

Afbeelding 2: Aalsmeerderweg.



### 2.2. Typering van het plangebied

Op beide percelen stond een vrijstaande (bedrijfs)woning van twee bouwlagen met een plat dak. Daarnaast hebben beide woningen grote uitbouwen van één bouwlaag met een plat dak. De woningen hebben een gezamenlijke oprit door een ruime groene voortuin. In beide achtertuinen die elk verhard zijn, staat een kas, die bedrijfsmatig werd gebruikt. Op één van beide percelen is de bebouwing inmiddels gesloopt en is een nieuwe woning gerealiseerd.

De Aalsmeerderweg heeft een ruim profiel met aan de zuidzijde een vrijliggend fietspad dat in twee richtingen bereden kan worden.

Afbeelding 3: Bestaande bebouwing.



### 2.3. Stedenbouwkundige en architectonische structuur

Na de droogmaking van de Oosteinderpoel is de Aalsmeerderweg aangelegd in 1866. De Oosteinderpoelpolder is een gemengd gebied dat wordt gekarakteriseerd door de lange rechte planmatige linten waarlangs gevarieerde woon- en bedrijfsbebouwing is gesitueerd. De Aalsmeerderweg heeft van die linten het breedste wegprofiel. Deze breedte dateert uit de periode dat naast de weg de spoorlijn Aalsmeer-Bovenkerk lag. Het baanvak Aalsmeer-Oost, dat voor het goederenvervoer niet meer nodig was, werd in 1951 opgebroken en gesloten. Het spoorlijntje Aalsmeer-Aalsmeer-oost werd in 1972 gesloten. Op het voormalige spoorlijn tracé ligt nu een vrijliggend fietspad.

Langs de Aalsmeerderweg staan (aan beide zijden) diverse (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die nog herinneren aan de vroegere agrarische functie van dit gebied. Achter deze 'voorkanten' schuilt een wereld van intensief agrarisch grondgebruik: glastuinbouw, boomgaarden en akkerbouw. Aan de oostzijde van de Aalsmeerderweg ligt een concentratie van kassen.

Steeds meer agrarische bedrijven maken plaats voor andere vormen van bedrijvigheid, of woonbebouwing (waaronder de nieuwe woonwijk Nieuw-Oosteinde). Het gebied tussen de Kerkweg en de Legmeerdijk kenmerkt zich door delen waar nog geen gesloten lint aanwezig is. Op een aantal locaties steekt de bedrijfsbebouwing door het lint heen, waardoor het woonlint wordt onderbroken. Ook door een tuincentrum wordt het lint over grote lengte onderbroken. Specifieke kenmerken:

- weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- zeer breed wegprofiel;
- bebouwing evenwijdig aan de (weg) ontginningsas;
- diversiteit in bebouwingsdichtheden;
- diversiteit in architectuur;
- lint op een aantal plaatsen onderbroken door bedrijfsbebouwing en een tuincentrum;
- overwegend kleinschalige woonbebouwing.

### 2.4. Samenhang met de omgeving

Door de variatie in typologie, maatvoering en functie wordt de Aalsmeerderweg gekenmerkt door een gevarieerd bebouwingsbeeld.

### **3. Planologische inventarisatie**

Dit hoofdstuk beschrijft de planologische status quo van het gebied met als doel op voorhand een inventarisatie te maken van de waarden en functies waarmee bij de planontwikkeling rekening gehouden dient te worden.

#### **3.1. Grondgebonden waarden**

##### **3.1.1. Natuur**

In en direct rond Aalsmeer zijn geen Natura 2000 gebieden aanwezig. Het plangebied bevindt zich evenmin in omgeving van de ecologische hoofdstructuur. Vanuit de wettelijke gebiedsbescherming zijn er derhalve geen belemmeringen voor woningbouw.

##### **3.1.2. Water**

De Oosteinderpoelpolder ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het waterpeil in de polder ligt ongeveer 4,5 meter beneden het boezemwater van de Ringvaart en de Bovenlanden. In het plangebied bevinden zich geen waterkering, gebieden met een waterbergende functie of een waterwingebied.

##### **3.1.3. Cultuurhistorie en archeologie**

Het plangebied Oosteinderpoelpolder is een jonge droogmakerij met een hoge cultuurhistorische waarde, die samenhangt met het planmatige lint en de jonge droogmakerij.

Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is de archeologische verwachtingswaarde laag. Dit houdt in dat bij plannen met een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en waarbij de grond dieper geroerd wordt dan 40 centimeter nader archeologisch onderzoek dient te worden verricht. Voor de ontwikkelingen in het plangebied heeft dit geen consequenties.

#### **3.2. Milieuhygiënische belemmeringen**

In de omgeving van het plangebied is sprake van een aantal milieuhygiënische beperkingen die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke kwaliteit.

##### **3.2.1. Geluid**

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk. Het plangebied ligt verder in de geluidzone industrie van geluidzone van het industrieterrein Schiphol-Oost.

##### **3.2.2. Luchthavenindelingsbesluit**

Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit. Voor het plangebied gelden vanwege het Luchthavenindelingsbesluit regels voor de maximale bouwhoogte. Binnen het plangebied mag niet hoger worden gebouwd dan 45 meter.

##### **3.2.3. Externe veiligheid**

De locatie is binnen de veiligheidszone van 200 meter van de Legmeerdijk gesitueerd, een weg die is aangewezen als route voor transport van gevaarlijke stoffen.

#### **3.2.4. Milieuzonering**

De planlocatie is gesitueerd tussen een aantal bedrijven in. Met het oog hierop dient enerzijds een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners te worden gerealiseerd, anderzijds mogen deze bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

#### **3.3. Ruimtelijke functies**

Het plangebied had een functie voor tuinbouwbedrijven met dienstwoningen. De bedrijfsactiviteiten zijn enkele jaren geleden beëindigd. De resterende woning heeft daardoor geen functie meer als dienstwoning. Inmiddels is één nieuwbouwwoning gerealiseerd.

## **4. Juridische inventarisatie**

### **4.1. Planologische besluiten**

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan " Landelijk gebied 1969" (vastgesteld 4 augustus 1970, goedgekeurd 9 november 1971). De percelen hebben in dat bestemmingsplan de bestemming " Bebouwing voor agrarische doeleinden (Ab)" . Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en de uitoefening van het agrarisch bedrijf ter plaatse nodige agrarische bedrijfsgebouwen en woonhuizen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bedrijfswoningen worden gerealiseerd; er mogen geen zelfstandige burgerwoningen worden gerealiseerd.

Daarnaast is het bouwplan gelegen in het beperkingengebied op grond van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). De planologische vertaling van dit besluit is vastgelegd in het bestemmingsplan paraplulherziening " Schiphol Contouren" . Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 november 2006. Alle toentertijd vigerende gemeentelijke bestemmingsplanregelingen zijn hiermee formeel in overeenstemming gebracht met de voorschriften van het LIB.

Voor de nieuwe woning is op 26 juni 2007 een vrijstellingsbesluit ex artikel 19 lid 2 WRO genomen.

### **4.2. Strijdige functies**

Binnen de bestemming " Bebouwing voor agrarische doeleinden (Ab)" uit het bestemmingsplan " Landelijk gebied 1969" mogen uitsluitend bedrijfswoningen worden gerealiseerd. Op het perceel wordt geen bedrijf meer uitgeoefend. Het wonen in de van oudsher aanwezige woning is derhalve aan te merken als strijdig gebruik. Het realiseren van zelfstandige burgerwoningen is eveneens strijdig met deze bestemming. Voor de nieuwe woning is een projectbesluit genomen. Dit is derhalve geen strijdig gebruik.

## 5. Beleidskaders en regelgeving

### 5.1. Beleid van het rijk

#### 5.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en AMvB Ruimte (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden.

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middellange termijn (2028) en heeft daarvoor drie doelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Een van die nationale belangen is een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. De luchthaven Schiphol ligt in de Haarlemmermeer. In de Structuurvisie wordt de luchthaven Schiphol als mainport aangewezen, wat wil zeggen dat het Rijk hiermee onderstreept dat Schiphol van groot belang is voor de internationale concurrentiepositie van veel Nederlandse bedrijven en daarmee een belangrijke motor voor de Nederlandse economie vormt. In de Structuurvisie is een zogenaamde 20 Ke-zone aangegeven. Ke staat voor Kosteneenheid. Deze zone dient ter indicatie van de geluidhinder afkomstig van de nabijgelegen luchthaven Schiphol. De locatie ligt echter net buiten die 20 Ke-zone.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en land-schapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid

die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

#### *AMvB Ruimte (Barro)*

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn geen onderwerpen opgenomen die aan de orde zijn in of in de nabijheid van het plangebied.

### **5.1.2. Nota Mensen, Wonen en Wensen**

De Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' is de visie van het kabinet op het wonen in de 21e eeuw en is in november 2000 aangeboden aan de Tweede Kamer. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend. De kernthema's van de Nota zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Om meer aan de grote vraag naar landelijk wonen te kunnen voldoen, wordt voor de jaren tot 2010 extra ruimte bepleit voor 10.000 woningen in het landelijk gebied. De vraag naar kwaliteit wil deze nota onder andere bevorderen met de realisatie van het doel dat 30% van de nieuwbouw in 2005-2010 met particulier opdrachtgeverschap van woonconsumenten tot stand komt.

De verouderde bedrijfswoningen waaraan geen behoefte meer bestaat, worden vervangen door nieuwbouwwoningen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van die woningen mogelijk. Daarbij krijgen de toekomstige bewoners ruime invloed op de indelingsmogelijkheden van hun woning. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen van het rijksbeleid op het gebied van wonen.

### **5.1.3. Visie erfgoed en ruimte**

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening

(Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden (zie paragraaf 9.2.3). Hieruit blijkt dat voor de planontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De bestaande bebouwing is uit cultuurhistorisch oogpunt niet waardevol. De bebouwing wordt ingepast in de lintbebouwing langs de Aalsmeerderweg (zie paragrafen 2.3 en 2.4) en past daarmee in het bestaande cultuurlandschap

## 5.2. **Beleid van de provincie**

De provincie heeft op 21 juni 2010 de " Structuurvisie Noord-Holland 2040 – Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Deze structuurvisie treedt in de plaats van de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord en is op 3 november 2010 in werking getreden. De structuurvisie geeft aan welke provinciale belangen aan de orde zijn in de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De structuurvisie bevat de ontwikkelingsstrategie voor de komende dertig jaar. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de ontwikkelingsstrategie uitgewerkt in concrete activiteiten met als doel uiteindelijk de visie te realiseren.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid is ook in de toekomst Noord-Holland aantrekkelijk te laten blijven als diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en met de kracht van het landschap als basis. Hieruit volgen een aantal provinciale belangen. De drie hoofdbelangen, duurzaam ruimtegebruik, klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad, vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

Door middel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren, dienen plaats te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied.

Volgens de totaalkaart van de Structuurvisie en in de verordening is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als " Metropolaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand



Bebouwd Gebied". Voor dit gebied dient het ruimtelijke beleid gericht te zijn op het bevorderen van innovatief ruimtegebruik, intensivering, herstructurering en kwaliteitsverbetering en het realiseren van kennisintensieve en creatieve milieus.

Het plan voldoet aan de voorwaarde dat woningbouw in beginsel plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied. Het bestemmingsplan is aldus in overeenstemming met het provinciale beleid.

### 5.3. Regionaal beleid

Voor het onderhavige bestemmingsplan is op regionaal niveau vooral relevant het woonbeleid van de Stadsregio Amsterdam voor de periode 2004 – 2014, zoals is vastgelegd in de regionale Woonvisie. Centraal in de Woonvisie staat de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het daartoe op gang brengen van de noodzakelijke nieuwbouw en herstructurering.

In het plangebied wordt de realisatie van 4 woningen mogelijk gemaakt. Dit draagt bij aan de opgave om jaarlijks 1.325 woningen toe te voegen in de regio Amstelland-Meerlanden. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het regionale beleid op het gebied van wonen.

### 5.4. Sectorbeleid

#### 5.4.1. Milieu

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit 2001 (NMP) wordt het milieubeleid uiteengezet. De doelstelling van het NMP4 is een transformatie tot stand te brengen tot een duurzame samenleving. In het NMP4 wordt geconstateerd dat in een aantal opzichten nog niet kan worden voldaan aan de basisvereisten voor een goede milieukwaliteit. Vooral het stedelijk gebied behoeft nog aandacht. Volgens het NMP4 staat de kwaliteit van de leefomgeving onder druk door een opeenstapeling van milieuproblemen die onder andere veroorzaakt worden door de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bewoning, de bedrijvigheid en de beperkte aanwezigheid van groen. Er zijn gezondheidsrisico's als gevolg van luchtvervuiling, geluidhinder of een hoge kans dat zich een calamiteit voordoet. Om de milieukwaliteit van het stedelijk gebied te vergroten moeten lawaai, lucht, bodem- en grondwaterverontreiniging worden aangepakt.

In het voorliggende worden geen nieuwe functies toegestaan die (extra) hinder voor het milieu opleveren. Het bestemmingsplan beoogt een actueel beheerkader voor het plangebied te bieden, waarbij een goede kwaliteit van de woonomgeving wordt gewaarborgd. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de doelstellingen van het NMP4.

#### 5.4.2. Water

##### *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's over de waterhuishouding. Het nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 2 december 2009 in werking is getreden. In het plan worden

de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschreven. Voor zover het de ruimtelijke aspecten van het beleid betreft heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Belangrijke onderdelen van het waterplan zijn doelstellingen op het gebied van waterveiligheid, beleid voor het IJsselmeergebied, Noordzeebeleid en Stroomgebiedbeheerplannen. Beleidsnota's over deze onderwerpen zijn als bijlage aan het waterplan toegevoegd. Deze bijlagen vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in Nationaal Waterplan worden gemaakt en moeten in samenhang met het plan worden gelezen.

Eén van de doelstellingen van het waterplan is het stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar te houden. Bij ontwikkelingen is het streven tenminste een gelijk aandeel groen en water voor de stad te behouden. Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat er vanwege het bestemmingsplan geen negatieve effecten op de waterhuishouding in het gebied te verwachten zijn.

#### *Beleid van de waterbeheerder*

De waterbeheerder in het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het beleid van de waterbeheerder en de bijbehorende ambities worden neergelegd in zogenaamde waterbeheerplannen. Voor de periode 2010-2015 wordt het accent meer dan voorheen op uitvoering gelegd. De drie hoofddoelstellingen van het beleid voor deze periode zijn bescherming tegen overstromingen, het zorgdragen voor een goed ingericht en onderhouden watersysteem, en het garanderen van gezond water.

Het belangrijkste instrument om de taken als waterbeheerder uit te voeren is de zogenaamde keur. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels over:

- waterkeringen, waaronder duinen, dijken en kaden);
- watergangen, waaronder kanalen, rivieren, sloten en beken;
- andere waterstaatswerken, waaronder bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen.

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken. Door middel van een watervergunning kan van dit verbod een ontheffing worden verkregen. De keur stelt zo de waterbeheerder in staat om door middel van vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

Per december 2009 is een nieuwe keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. Een nieuwe keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en de als gevolg van deze wet nieuwe verdeling van bevoegdheden op onderdelen van het waterbeheer. Aan de nieuwe keur zijn tevens bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. Indien per saldo meer dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak wordt toegevoegd, ontstaat er een vergunningplicht op grond van de keur. De consequentie daarvan is dat er waterberging dient te worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplangebied worden geen ingrepen gedaan met betrekking tot het oppervlaktewater en/of waterkeringen. Er wordt niet voorzien in een toename van het verharde oppervlak die leidt tot een noodzaak voor waterberging. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het beleid van de waterbeheerder.

#### **5.4.3. Verkeer en vervoer**

De rijksdoelstellingen op het gebied van mobiliteit zijn neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het gaat daarbij om het verbeteren van de internationale bereikbaarheid en de bereikbaarheid binnen nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden en tussen deze netwerken en kerngebieden onderling. Een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen wordt gezien als een essentiële voorwaarde voor verdere economische ontwikkeling.

Op regionaal niveau zijn de prioriteiten op het gebied van verkeer en vervoer neergelegd in het Regionaal Verkeer en vervoerplan, dat op 14 december 2004 is vastgesteld door de regiodeelraad van de Stadsregio. Hoofddoelstelling van het beleid is het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken, waarbij een accent ligt op de netwerkkonderdelen die belangrijkste economische bestemmingsgebieden met elkaar en met economische centra buiten de regio verbinden.

Het plangebied maakt deel uit van het Randstedelijke netwerk en het gebied rond de nationale luchthaven Schiphol. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op verbindingroutes van nationaal of regionaal belang. De bestaande, lokale verkeersstructuur te weten de Aalsmeerderweg is uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Hierdoor is voorzien op een goede ontsluiting van de woningen. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het beleid op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid.

## 6. Planvisie

### 6.1. Beleid van de gemeente

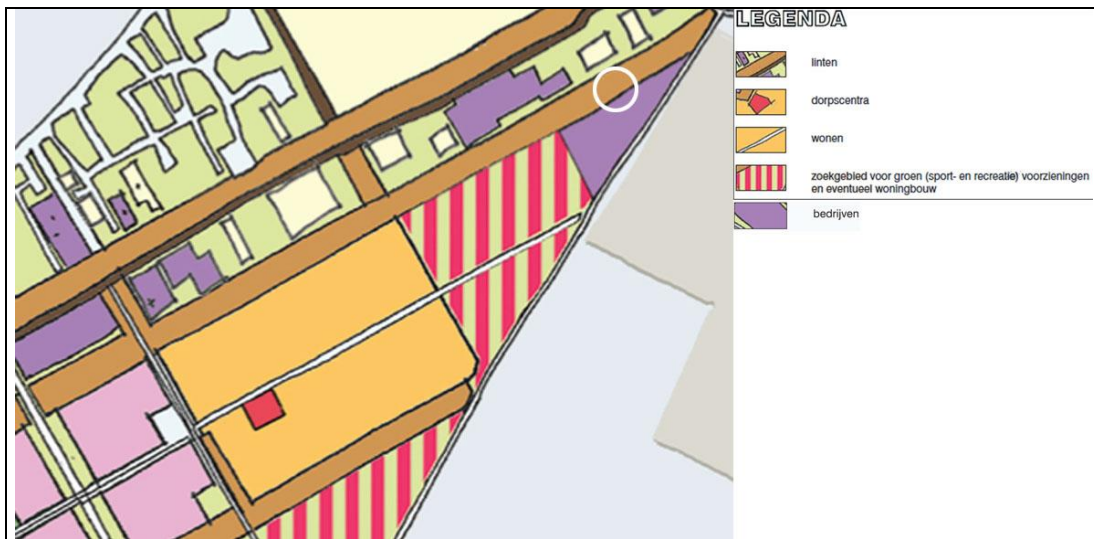
#### 6.1.1. Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

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

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

Uit de gebiedsvisie volgt een aantal thema's dat in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeven. Op grond van de Gebiedsvisie wordt de kwaliteit van de woonomgeving ook gedefinieerd door de mate waarin sprake is van een kenmerkende, samenhangende structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze samenhang en herkenbaarheid als uitgangspunt te nemen en te bekrachtigen.

Afbeelding 4: Fragment structuurvisiekaart.



Volgens de bij de gebiedsvisie behorende kaart is het onderhavige plangebied aangeduid als 'Linten'. Aalsmeer ligt in vier polders, waarin het wateroppervlak relatief klein is (4%). De van oorsprong weidse, laaggelegen polders zijn inmiddels voor een groot deel bebouwd en nog slechts voor een deel in gebruik voor landbouw of voor tuinbouw. Ook hier vormen lange lijnen in de vorm van bebouwingslinten kenmerkende elementen. De (polder)linten vormen een duidelijke

lijk herkenbaar en verbindend element in de ruimtelijke structuur. De identiteit van de linten is echter behoorlijk verschillend en op een aantal plekken nogal onsamenhangend.

De Aalsmeerderweg is onderdeel van de beeldbepalende lintstructuur in de polder. In de linten wordt vanouds vooral gewoond, vaak in combinatie met een kleinschalig bedrijf aan huis. Het is van belang om het bestaande karakter van deze lintstructuren met kleinschalige bebouwingspatronen te waarborgen. In de linten is een grote mate van diversiteit in bebouwings- en begroeiingdichtheid. Deze afwisseling in openheid en dichtheid moet worden behouden. Daarnaast is er sprake van een veelzijdigheid aan straatbeelden. Dit beeld wordt verkregen door:

- verschillende soorten van overwegend kleinschalige woonbebouwing met gevarieerde gevelbeelden;
- een verscheidenheid aan bebouwingsrichtingen;
- veelvuldig verspringingen in de rooilijn;
- door onregelmatige en in grootte variërende ruimtes tussen de bebouwing;
- door veel verschillende soorten erfbeplantingen en afscheidingen.

Dit alles levert een karakteristiek en gedifferentieerd beeld op dat bij nieuwe ontwikkelingen als uitgangspunt gehanteerd moet worden.

In de linten met diepe achtererven is in de loop der tijd bedrijfsbebouwing in diverse maatvoeringen en vormgeving gerealiseerd. Dit heeft niet in alle gevallen bijgedragen aan een hoge beeldkwaliteit. Bij nieuwe initiatieven (nieuwbouw of uitbreiding) vormen de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormig karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en de doorzichten naar het achterliggende polderlandschap hierbij belangrijke elementen in het afwegingskader. Om de kleinschaligheid en het groene karakter te behouden, wordt een rem gezet op de ontwikkeling van meer grootschalige bedrijven in de linten. Een verdere druk op de linten kan indirect worden voorkomen, door in de linten geen (nieuwe) grootschalige, verkeersaantrekkende functies toe te staan. Daarbij dient veralgemeende architectuur met zogenaamde 'cataloguswoningen' als minder passend te worden ervaren.

Door de functiewijziging van bedrijven naar woningbouw past de planontwikkeling binnen het beleid van de structuurvisie om de linten te herstellen. In de verkavelingsopzet is met name door verspringingen in de rooilijn voor gezorgd dat een divers straatbeeld ontstaat. De gevelopzet en de materialisering van de woningen zal van elkaar verschillen, zodat ook het bebouwingsbeeld varieert.

### **6.1.2. Lintenbeleid**

Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad de nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten van de gemeente Aalsmeer (het Lintenbeleid) vastgesteld. De eerste herziening van deze nota is inmiddels vastgesteld. De nota fungeert als toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor bouwprojecten (nieuw-, ver- of herbouw woningen) in de linten binnen de gemeente Aalsmeer. De nota beoogt de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken.

Bebouwingslinten spelen in de ruimtelijke opbouw van Aalsmeer een belangrijke rol en dragen bij aan de collectieve identiteit van de gemeente. Van oorsprong hadden deze linten een agrarisch karakter. De agrarische bedrijfswoningen stonden dan in het lint en de agrarische bedrijfsbebouwing daarachter. Veel buitengebieden in Nederland bestaan uit weilanden (veeteelt) en akkers (akkerbouw). Bij een dergelijke ruimtelijke opbouw is het niet gewenst aaneengesloten lintbebouwing toe te staan en hiermee de visuele relatie met de hierachter gelegen open gronden te belemmeren. Het buitengebied van Aalsmeer is van oorsprong veelal een glastuinbouwgebied. Hierdoor is het ruimtegebruik van het buitengebied intensiever en is de bebouwendichtheid hoger. Dat neemt niet weg dat de linten in Aalsmeer van oorsprong een hoge landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorische kwaliteit hebben. Er zijn echter ontwikkelingen die dit beeld bedreigen. Na verloop van tijd zijn, door trends als schaalvergroting, steeds meer glastuinbouwbedrijven verdwenen en werden de agrarische bedrijfswoningen vaker gebruikt als burgerwoningen. Een dergelijk gebruik stelt andere eisen aan de functionaliteit en architectuur van de bebouwing.

De linten in Aalsmeer zijn onder te verdelen in twee soorten linten, te weten: Historische linten, die organisch zijn gegroeid en planmatig aangelegde linten. Planmatig aangelegde linten, zoals de Aalsmeerderweg, zijn veelal linten die na de droogmaking van een polder zijn aangelegd. Vervolgens zijn er planmatige wegen aangelegd. Het grote verschil met de historische linten is dat de wegen van de planmatig aangelegde linten kaarsrecht zijn. Deze linten hebben strakke lijnen in hun landschappelijke structuur (dateren vanaf de eerste helft van de 19e eeuw).

Op basis van de uitgangspunten en karakteristieken van linten is een toetsingskader ontwikkeld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in algemeen toetsingskader, waarin meer algemene eisen worden gesteld aan woningbouwplannen in de linten, en een specifiek toetsingskader. Bouwplannen moeten passen binnen de cultuurhistorische context van het lint. Het algemeen toetsingskader omvat verder eisen met betrekking tot kavelbreedtes, rooilijnen, bebouwingsrichting, afmetingen, uitbreiden en vervangen van bebouwing, de voortuinzone en ruimtelijke geleiding. Verder is een aantal architectonische eisen geformuleerd.

Tenslotte is voor een aantal specifieke linten een toetsingskader aangegeven, waarbij rekening is gehouden met de eigen karakteristieken van de linten. Voor de Aalsmeerderweg is in het specifieke toetsingskader geregeld dat vrijstaande erfbebouwing tot op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofgebouw. Voorts geldt voor de Aalsmeerderweg dat woningen een minder ingetogen karakter hebben.

In beginsel geldt dat een nieuwe ontwikkeling in het lint ruimtelijk aanvaardbaar is indien deze voldoet aan het lintenbeleid. De planregeling is in overeenstemming met het lintenbeleid, met uitzondering van de daarin voorgeschreven kavelbreedte. Er zijn ruimtelijk relevante argumenten om een afwijkende kavelbreedte toe te staan. Dit wordt paragraaf 6.3 gemotiveerd.

## **6.2. Relatie met voorheen vigerend planregime**

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming. De herontwikkeling van het perceel ten behoeve van woningbouw past niet binnen deze bestemming. Derhalve is sprake van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan waarin de functiewijziging mogelijk wordt gemaakt.

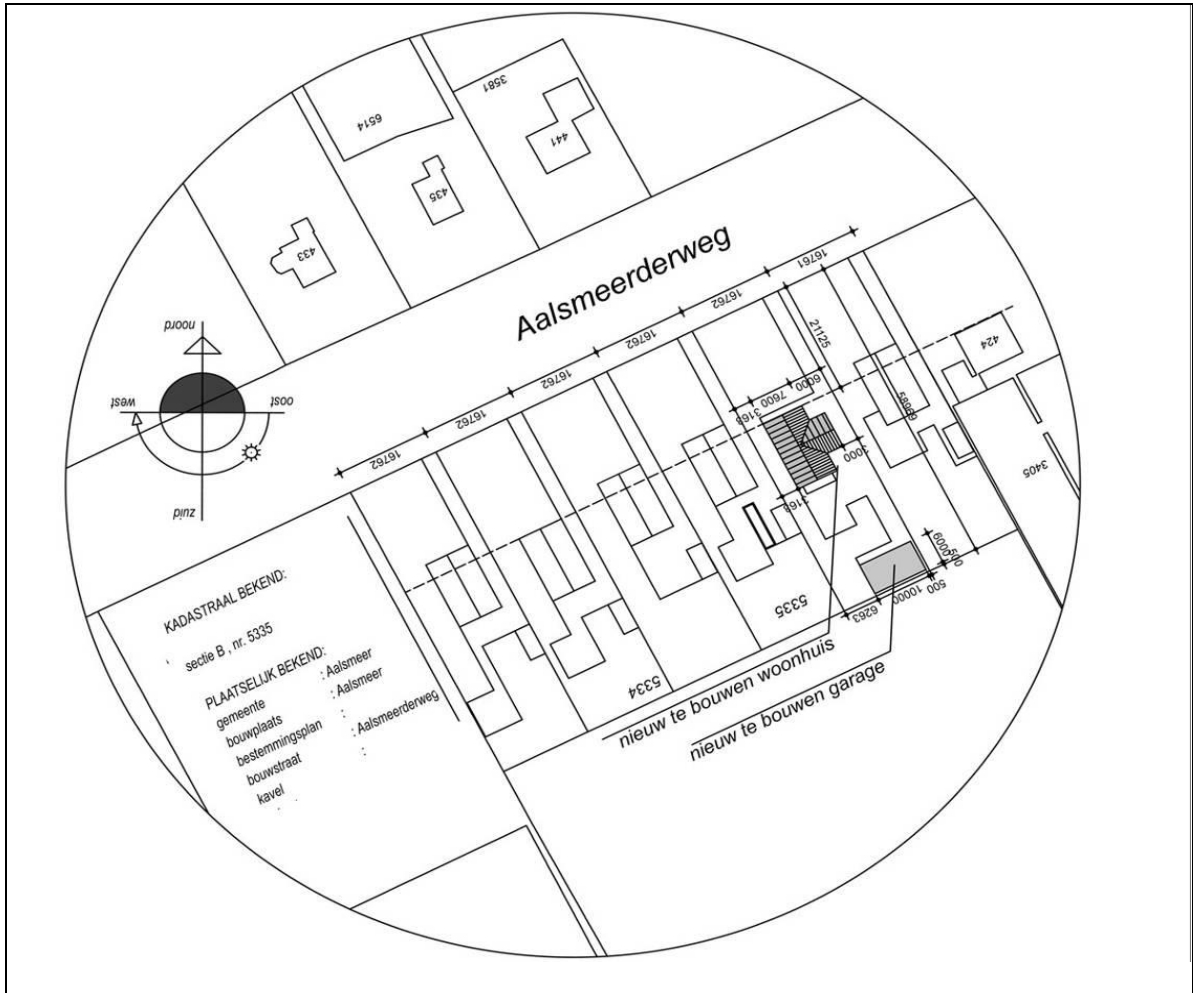
## **6.3. Gebiedsontwikkeling**

Voor dit deel van de Aalsmeerderweg geldt dat het lint met name aan de oostzijde van de Aalsmeerderweg erg zwak is en versterking hiervan ruimtelijk zeer wenselijk is. Grootschalige complexen manifesteren zich aan de openbare zijde, zodat de beleving van het lint onder druk is komen te staan. Elders aan de Aalsmeerderweg is de bebouwingsritmiek daarentegen juist zeer intensief met als gevolg dat het lint daar juist een afschermdende werking heeft ten aanzien van de achterliggende bedrijven.

Intensivering van het lint is ook ter hoogte van de percelen aan de Aalsmeerderweg 420 en 422 gewenst. Hierdoor wordt bewerkstelligd dat de achtergelegen bedrijven van de openbare weg worden afgeschermd. Een intensievere bebouwingsritmiek is tevens gewenst om tegenwicht te geven aan de tegenover gelegen grootschalige bedrijfsbebouwing tot in het lint. Met de relatief smallere kavels wordt beoogd de afschermdende werking van het lint te waarborgen en de beleving van het lint te versterken, nu deze als gevolg van de complexmatige bedrijfsbebouwing aan de overzijde op dit deel van de Aalsmeerderweg zeer onder druk staat.

Uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn dan ook dat de woningen smal en diep dienen te zijn, de architectuur divers is en de voorgevelrooilijn verspringt. Gelet op deze uitgangspunten biedt het perceel ruimte aan maximaal zes woningen. De eerste van de 6 geprojecteerde woningen is in 2011 gerealiseerd. Overeenkomstig de uitgangspunten van het lintenbeleid zullen de woningen onderling verschillen, voor wat betreft verschijningsvorm, kleur en materiaalgebruik. Hierdoor zal een gedifferentieerd beeld ontstaan.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.





## 7. Keuze van bestemmingen

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan " Aalsmeerderweg 420-422" is het planologisch-juridische kader te bieden voor de bouw van een zestal woningen. Het plan is op te vatten als een ontwikkelingsgericht plan, waarin de bedrijfsfunctie wordt omgezet in een woonfunctie.

Om die reden is ervoor gekozen een globale eindbestemming te kiezen, waarbij niet de afzonderlijke woningen op de planverbeelding worden aangegeven, maar ter plaatse waar de nieuwbouwwoningen zich mogen bevinden één doorlopend bouwvlak op te nemen. De gronden krijgen in hun geheel de bestemming " Wonen" . In het bouwvlak mogen maximaal 6 woningen worden gebouwd.

Naar aanleiding van de reactie van de Cultuurcompagnie Noord-Holland (zie hoofdstuk 8.2) heeft het hele plangebied de dubbelbestemming " Waarde - Archeologie" gekregen.

## **8. Maatschappelijke betrokkenheid**

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

### **8.1. Inspraak**

De voorgestelde planregeling maakt de bouw van burgerwoningen mogelijk daar waar voorheen slechts bedrijfswoningen konden worden gerealiseerd. Omdat het bestemmingsplan daarvoor niet een wezenlijke verandering in de fysieke leefomgeving tot gevolg zal hebben en bovendien het lintenbeleid toetsingskader is voor de ontwikkeling, is afgezien van het verlenen van inspraak over een voorontwerp van het bestemmingsplan.

### **8.2. Bestuurlijk overleg**

Op grond van artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp van het onderhavige plan op 15 juli 2013 toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners met het verzoek uiterlijk 16 augustus 2013 een eventuele reactie op het plan te geven. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Cultuurcompagnie Noord-Holland hebben een vooroverlegreactie ingediend.

De reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland is ontvangen op 8 augustus 2013. Het hoogheemraadschap merkt naar aanleiding van het gestelde in paragraaf 5.4.2 van de toelichting op, dat het niet ondenkbaar is, dat met de ontwikkeling die het bestemmingsplan toelaat, per saldo meer dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak wordt toegevoegd. Dit is vergunningplichtig op grond van de keur met als consequentie dat er waterberging moet worden gerealiseerd. Het Hoogheemraadschap ziet graag dat de toelichting hierover duidelijkheid verschaft. De toelichting is naar aanleiding van deze opmerking aangepast, in die zin dat is vermeld dat bij het toevoegen van meer dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak een vergunningplicht op grond van de keur ontstaat.

De reactie van de Cultuurcompagnie Noord-Holland is op 21 augustus 2013 ontvangen. De Cultuurcompagnie onderschrijft de conclusie dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen plicht geldt om archeologisch onderzoek te doen. De Cultuurcompagnie beveelt desalniettemin aan om toch een dubbelbestemming op te nemen met het oog de bescherming van archeologische waarden. De aanbeveling van de Cultuurcompagnie wordt overgenomen. Omdat niet uit te sluiten is dat in de toekomst het plangebied betrokken wordt bij een andere nieuwe ontwikkeling, dient het feit dat voor het gebied een bepaalde archeologische verwachtingswaarde geldt in de planregeling tot uiting te komen. Er wordt daarom een dubbelbestemming " Waarde-Archeologie" opgenomen.

### **8.3. Zienswijzen**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan " Aalsmeerderweg 420-422" gedurende 6 weken ter inzage gelegen van vrijdag 1 november 2013 tot en met 12 december 2013. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 2 zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn tijdig

ingekomen en ontvankelijk. De zienswijzen zijn in een separate Nota van Beantwoording zienswijzen beantwoord en samengevat.

## 9. Uitvoerbaarheid

Uit de bestaande situatie en de voor de toekomst gewenste situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en voorwaarden voortkomen voor het onderhavige bestemmingsplan. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat er voldoende blijk wordt gegeven van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het op grond van artikel 3.6.1 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan.

### 9.1. Uitvoerbaarheid op milieuaspecten

#### 9.1.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Voor beide percelen is reeds enkele jaren geleden afzonderlijk een bodemonderzoek<sup>1,2</sup> uitgevoerd. Uit het onderzoek voor Aalsmeerderweg 420, zoals uitgevoerd in 2006, blijkt dat er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. De verharding van het pad is niet bemonsterd.

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest waargenomen.

In de bovengrond (0-0,5 m -mv) overschrijden de gehalten aan EOX de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de streefwaarden en/of de detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd. De gemeten overschrijdingen in de grond zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Een verhoogd EOX gehalte kan duiden op het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

---

<sup>1</sup> Van der Poel Consult bv, Verkennend bodemonderzoek Aalsmeerderweg 420, 1.610.367, Laren (Gld), november 2006

<sup>2</sup> CSO Adviesbureau, Verkennend bodemonderzoek Aalsmeerderweg 422 te Aalsmeer, 04.R288, Bunnik, 14 december 2004

Opgemerkt wordt dat in de grond streefwaarden worden overschreden. De grond is niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en kan niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

Uit het onderzoek voor het perceel Aalsmeerderweg 422, zoals uitgevoerd in 2004, blijkt dat:

- Ter plaatse van de voormalige sintelverharding de bovengrond sterk is bijgemengd met sintels.
- Plaatselijk sporen van puin in de bovengrond worden aangetroffen.
- Licht verhoogde gehalten (tot boven de streefwaarden) aan PAK worden aangetroffen in de bovengrond ter plaatse van de voormalige sintelverharding, waarschijnlijk samenhangend met de bijmenging met sintels.
- Licht verhoogde gehalten (tot boven de streefwaarde) aan metalen of PAK worden aangetroffen in de bovengrond op het overige deel van de locatie.
- In de ondergrond geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de streefwaarden) zijn aangetoond.
- In het grondwater een licht verhoogd gehalte (ten opzichte van de streefwaarde) aan xylenen is aangetroffen.

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging dient formeel te worden verworpen. Dit vanwege de licht verhoogde gehalten aan metalen en PAK in de grond en xylenen in het grondwater. In het onderzoek wordt geconcludeerd, dat het slechts licht verhoogde gehalten betreft, zodat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De aangetoonde lichte verontreinigingen leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen op voor de voorgenomen nieuwbouw en voor de voorgenomen verkoop van een deel van het terrein.

De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn beide meer dan vijf jaar oud. Er zijn geen concrete aanwijzingen om te verwachten dat de bodemkwaliteit in de tussenliggende jaren in negatieve zin beïnvloed is. Wel zijn er op de locatie factoren bekend die wijzen op mogelijke bodemverontreiniging.

Uit luchtfoto's blijkt dat achter de bestaande woningen kassen aanwezig zijn geweest. Deze zijn gesloopt vóór 1989, met uitzondering van een segment langs de oostelijke perceelsgrens dat pas na 1992 gesloopt is. Enkele kleinere hobbykassen zijn opgericht na 1989. Deze zijn (gedeeltelijk) nog aanwezig. Op basis van deze gegevens is de locatie verdacht voor in het bijzonder asbest (vrijkomend bij sloop van kassen) en bestrijdingsmiddelen. Ook moet bij de sloop van de nog bestaande bebouwing (kassen en woningen) rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat hierin asbest is verwerkt die bij onzorgvuldig handelen de bodem kan verontreinigen.

In de uitgevoerde onderzoeken is gelet op de historische situatie op het perceel onvoldoende onderzoek verricht naar de volgende aspecten:

- Sintels als verhardingsmateriaal: op de locatie 420 is de bodem onder de verhardingslaag niet onderzocht. Bekend is dat een deel van de verharding (mede) bestaat uit sintels. Dit kan geleid hebben tot verontreiniging van de onderliggende bodem met PAK. Op de locatie 422

is wel onderzoek gedaan naar mogelijke verontreiniging als gevolg van het toepassen van sintels als verhardingsmateriaal. Hier zijn maximaal lichte overschrijdingen aangetroffen.

- Mogelijk asbesthoudende verhardingslagen: voor beide locaties geldt dat er geen onderzoek is gedaan naar het mogelijk voorkomen van asbest in de (fundering van) de niet-sintelhoudende verhardingslaag. Dit is bij het huidige gebruik geen probleem, maar bij herinrichting van de locatie zal alsnog onderzoek moeten worden gedaan naar de aard van de verharding en de funderingslaag.
- De gesloopte/nog te slopen kassen: in kassen is in het verleden vaak asbest verwerkt. Sloop van kassen wordt dan ook beschouwd als een potentieel risico voor de bodem. Gevolg is dat de locatie niet voldoende onderzocht is, tenzij uit nader asbestonderzoek blijkt dat de locatie asbestvrij is. Dat visueel geen asbest is aangetroffen doet hier niet aan af. Ten aanzien van de te slopen bestaande woning en kas gelden eenzelfde redenering. Wel geldt, dat als aangetoond kan worden dat de sloop naar huidige kwaliteitsstandaarden is, of wordt, uitgevoerd, een (afzonderlijk) onderzoek naar asbest in de bodem achterwege kan blijven bij de aanvraag omgevingsvergunning.
- Tuinbouwactiviteiten: tuinbouwactiviteiten kunnen leiden tot verontreiniging van de bodem met bestrijdingsmiddelen. Naar huidige maatstaven is een aanvullend onderzoek naar bestrijdingsmiddelen nodig om het onderzoek te completeren.

Overeenkomstig het bovenstaande is aanvullend bodemonderzoek verricht.

Voor de locatie aan de Aalsmeerderweg 420 blijkt uit het aangevulde bodemonderzoek, dat de locatie over het algemeen maximaal licht verontreinigd is. Hierbij moeten de volgende aantekeningen worden gemaakt.

#### *bestrijdingsmiddelen*

Uit de onderzoeken blijkt dat de bodem ter plaatse van de voormalige kassen matig tot sterk verontreinigd is met DDT en dieldrin. Op grond van de verspreiding is aannemelijk dat deze verontreiniging (mede) is ontstaan in de periode vóór 1989. Er is sprake van een z.g.n. historisch geval van bodemverontreiniging.

Indicatieve toetsing van de concentraties dieldrin in sanscrit wijst erop dat de verontreiniging geen humane risico's oplevert bij het gebruik "wonen met tuin". Bij gebruik als moestuin is mogelijk wel sprake van humane risico's.

Bij grondverzet en bouwactiviteiten op het verontreinigde terreindeel is mogelijk sprake van een saneringshandeling. Nader onderzoek is in dit geval noodzakelijk. Mocht sprake zijn van een ernstig geval, dan moeten werkzaamheden gemeld worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming, de Provincie Noord-Holland.

#### *asbest*

Zintuiglijk is op en in de bodem geen asbest aangetroffen. Op het aangrenzende perceel is naast zintuiglijk ook analytisch asbestonderzoek uitgevoerd. Er is geen asbest aangetoond. Geconcludeerd kan worden dat als er bij de sloop van kassen asbest in de bodem terecht gekomen is, dit niet meer aantoonbaar is. Nader onderzoek op perceel 420 is daarom niet zinvol.

Wel bestaat de mogelijkheid dat in de bestaande bebouwing asbest is verwerkt. Voorkomen moet worden dat door onzorgvuldig handelen tijdens de sloop bodemverontreiniging optreedt.

Mits er bij de sloop van de bestaande bebouwing geen verontreiniging veroorzaakt wordt is de bodem op de locatie Aalsmeerderweg 420 geschikt, of kan middels een eenvoudige sanering geschikt gemaakt worden, voor het gebruik wonen met tuin.

Ontgraven/isoleren is alleen noodzakelijk indien op of in de sterke verontreiniging gewerkt dan wel gebouwd gaat worden of wanneer men deze grond zonder verdere beperkingen, bijvoorbeeld als moestuin, wil gebruiken. Of nader onderzoek en, in het geval er sprake is van een ernstig geval, een sanering noodzakelijk is, is afhankelijk van de uitwerking van de bouwplannen.

Voor de locatie Aalsmeerderweg 422 blijkt uit het aangevulde onderzoek dat de bodem maximaal licht verontreinigd is. Uit de onderzoeken blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de voormalige kassen licht verontreinigd is met DDD, DDE en drins. Zintuiglijk en analytisch is er op en in de bodem geen asbest aangetoond. Wel bestaat de mogelijkheid dat in de bestaande bebouwing asbest is verwerkt. Voorkomen moet worden dat door onzorgvuldig handelen tijdens de sloop bodemverontreiniging optreedt. De conclusie voor deze locatie is dat, mits er bij de sloop van de bestaande bebouwing geen verontreiniging wordt veroorzaakt, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen beperking vormt voor het gebruik van de locatie.

### 9.1.2. Lucht

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Dit Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel  $PM_{10}$  als  $NO_2$ . De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is geregeld in de regeling niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen). Voor woningbouw is het huidige 3% criterium 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Omdat er in het plangebied 6 woningen, 4 meer dan in de voormalige situatie, worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen doorgang vinden op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. Op basis van het voorgaande kan derhalve worden geconcludeerd dat titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming.

### 9.1.3. Geluid

Het plangebied is gelegen in de geluidzone van de Aalsmeerderweg en binnen de geluidzone van het industrieterrein Schiphol-Oost. Er is daarom onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Aalsmeerderweg en het industrieterrein Schiphol-Oost.

Uit het onderzoek (briefrapport nr. 20134279.PC8604 d.d. 26 juni 2013) blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen vanwege het verkeer op het betreffende gedeelte van de Aalsmeerderweg maximaal 52 dB bedraagt inclusief 5 dB-af trek o.g.v. artikel 110g Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege het industrieterrein Schiphol-Oost bedraagt 53 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve voor de nieuwe woningen overschreden.

Omdat de nieuwe woningen een geluidbelasting ondervinden boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde is eveneens onderzoek vereist naar de gecumuleerde geluidbelasting van de aanwezige geluidsbronnen. Vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van Schiphol is daarbij tevens de geluidbelasting vanwege luchtverkeer betrokken. Volgens de geluidskaart Schiphol 2011 bedraagt de geluidbelasting op de nieuwe woningen vanwege de luchtvaart  $L_{den} = 49$  dB en  $L_{night} = 33$  dB. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer, industrielawaai en luchtverkeer bedraagt volgens het onderzoek maximaal 61 dB (omgerekend naar wegverkeerslawaai en zonder aftrek o.g.v. art. 110g Wgh).

Voor de beoordeling van de gecumuleerde geluidbelasting is de Regionale Deelnota Hogere Waarden van kracht. Volgens paragraaf 1.4.3 van de regionale deelnota is het uitgangspunt dat alleen een gecumuleerde geluidbelasting wordt geaccepteerd van de ten hoogste te verlenen hogere waarde + 3 dB (= 66 dB inclusief aftrek o.g.v. artikel 110g Wet geluidhinder). In het onderhavige geval bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting van de drie geluidbronnen maximaal 56 dB (incl. 5 dB aftrek o.g.v. art. 110gWgh) waarmee ruimschoots aan de bovengenoemde voorwaarde wordt voldaan. Alvorens een hogere waarde vast te stellen dient te worden nagegaan of mogelijk compenserende maatregelen kunnen worden getroffen. Het gaat daarbij om bron- en/of overdrachtsmaatregelen die mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde.

Omdat het slechts om 6 woningen gaat, zijn de toepassing van stil asfalt en/of het plaatsen van een geluidscherm niet kosteneffectief (kosten > € 1.000/per dB-reductie/per woning). De projectontwikkelaar is geen bronbeheerder en heeft daarmee geen zeggenschap over de weg. Dit gedeelte van de Aalsmeerderweg zal in het kader van het Actieplan geluid in de toekomst worden voorzien van geluidreducerend asfalt. Daarmee kan nu nog geen rekening worden gehouden. Vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt is het plaatsen van een geluidscherm op deze locatie bezwaarlijk. Geconcludeerd wordt dan ook dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn.

Gelet hierop wordt voor de nieuwe woningen een hogere grenswaarde vastgesteld van 52 dB vanwege wegverkeerslawaai en 53 dB vanwege het industrieterrein Schiphol-Oost. Uitgaande van de gecumuleerde geluidbelasting bedraagt de vereiste geluidwering tenminste 28 dB. Bij de bouwaanvraag dient een aanvullende berekening te worden gevoegd waarmee wordt aangetoond dat aan de vereiste geluidwering van tenminste 28dB wordt voldaan.



#### 9.1.4. Milieuzonering

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: " zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan " lichte" bedrijven.

Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst  
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype  
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 6: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter

3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

Het onderhavige plangebied wordt aangemerkt als gemengd gebied. Van oudsher wordt de Aalsmeerderweg immers gekenmerkt door woonbebouwing langs het lint en bedrijvigheid erachter. Dit betekent dat de afstanden uit de VNG-brochure met één stap mogen worden teruggeschaald. In de directe omgeving van de geprojecteerde woningen bevinden zich een aantal bedrijven. Het plangebied is van oudsher een glastuinbouwgebied. Het plangebied grenst aan de achterzijde aan een kwekerij. Aan weerszijden van het plangebied bevinden zich voormalige kassen die nu in gebruik zijn voor laagdynamische opslag in de vorm van caravanstallingen en opslag voor tuinproducten. Verder noordelijk gelegen bevindt zich een tuincentrum. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich aan de noordzijde tevens een constructiewerkplaats.

Gelet op de richtafstanden zijn de direct achter het plangebied aan de Legmeerdijk 129 gelegen kwekerij en de verderop aan de Legmeerdijk 125/Aalsmeerderweg 436 gelegen constructiewerkplaats relevant voor de planontwikkeling. De afstand van deze bedrijven tot aan de perceelsgrens is kleiner dan volgens de richtafstandenlijst in gemengd gebied is vereist. Voor wat betreft de achtergelegen kwekerij wordt overwogen dat tot 1 januari 2013 voor dit type bedrijven het Besluit glastuinbouwbedrijven milieubeheer van toepassing was. Op grond van dit besluit gold een afstand van 25 meter tot de woning van een derde. Aan deze afstand wordt wel voldaan. Op grond hiervan mag er van worden uitgegaan, dat het niet aannemelijk is dat er als gevolg van de achtergelegen kwekerij sprake is van een onaanvaardbaar woonklimaat. Voor wat betreft de achtergelegen kwekerij wordt overwogen dat de kwekerij geen uitbreidingsmogelijkheden heeft in de richting van de geprojecteerde woningen en er bovendien ook in de huidige situatie sprake is van woningen van derden. In die zin is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van het bedrijf.

Voor wat betreft de constructiewerkplaats wordt overwogen, dat de kleinste afstand tussen de werkplaats en het plangebied ca. 30 meter is. Deze afstand geldt alleen voor de aan de rand van het plangebied geprojecteerde kavel en betreft de afstand vanaf de perceelsgrens tot aan het bedrijf. Voor alle overige kavels wordt aan de vereiste richtafstanden voldaan. Voor het meest noordelijke kavel geldt dat weliswaar niet aan de richtafstand tot de perceelsgrens wordt voldaan, maar dat het bouwvlak zich op een afstand van 50 meter van de werkplaats bevindt. Daarnaast bevindt zich tussen de werkplaats en het plangebied nog bedrijfsbebouwing die een

geluidafschermdende werking heeft. Voor het landelijke gebied waaronder ook het gebied tussen dit deel van de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk is gelegen, is in het kader van de actualiseringsplicht een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het ruimtelijke beleid is er voor dit gebied op gericht alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 toe te staan. Bestaande bedrijven worden geaccepteerd maar worden met een maatbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat de hinder vanwege de constructiewerkplaats in de toekomst niet groter zal kunnen worden, zodat een verdere aantasting van woonmilieu niet aannemelijk is. Geconcludeerd wordt, dat ondanks de nabijheid van de constructiewerkplaats ook voor de meest noordelijke woning sprake is van een voldoende aanvaardbaar woon- en leefklimaat nu en in de toekomst.

## **9.2. Uitvoerbaarheid op andere (omgevingsaspecten)aspecten**

### **9.2.1. Water**

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over de planontwikkeling.

Omdat de watertoets een procesinstrument is, is 'watertoets' een misleidende term. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan (bijvoorbeeld gemeente, projectontwikkelaar, particulier) moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit. Op grond van de Handreiking Watertoets voor het volwaardig meenemen van water in ruimtelijke plannen (december 2011) is bij afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> geen compensatie vereist.

De oppervlakte van de te slopen bebouwing bedraagt ca. 869 m<sup>2</sup> (bron: GBKN). Er is in het verleden al een aantal kassen gesloopt met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.200 m<sup>2</sup>. De nieuw te bouwen woningen hebben gemiddeld een bebouwd oppervlak van maximaal 120 m<sup>2</sup>. Als daarbij 60 m<sup>2</sup> erfbebouwing per woning wordt opgeteld, betekent dat er in totaal nog 1080 m<sup>2</sup> bebouwing gerealiseerd wordt. Ten opzichte van de huidige situatie is er derhalve een toename van het bebouwde oppervlak met 210 m<sup>2</sup>. ten opzichte van de historische situatie waarin

zich op het achterste deel van de percelen kassen bevonden, neemt het bebouwde oppervlak aanzienlijk af. De bestaande nog bij het kassencomplex behorende verharding van beide percelen zal worden verwijderd. De toekomstige bewoners zullen hiervoor in de plaats een oprit, terrassen en tuinen aanleggen. Per saldo is er derhalve geen toename van verhard oppervlak aan de orde. De toename van verhard oppervlak blijft ruimschoots onder de omvang van 500 m<sup>2</sup>, zodat watercompensatie niet aan de orde is. Daarnaast worden voor het bouwplan geen watergangen gedempt, zodat ook hierom geen watercompensatie noodzakelijk is.

Daarnaast is het verplicht bij het dempen van wateren en wanneer de ingreep plaatsvindt in, op of boven bestaand water, oevers, waterkeringen (en/of beschermings- dan wel veiligheidszones daarlangs), boezemland en buitendijks gebied. Iedere vierkante meter water demping moet 1:1 gecompenseerd worden in hetzelfde peilgebied. Voor het bouwplan zullen geen watergangen worden gedempt.

Tenslotte is gebruik van koper, lood en zink niet toegestaan en dienen duurzame materialen te worden toegepast. Regenwater dient bij voorkeur te worden afgekoppeld. De twee laatst genoemde aspecten zijn overigens uitvoeringsaspecten die planologisch niet relevant zijn.

### 9.2.2. Ecologie

Om te bepalen of voldaan kan worden aan de Flora- en faunawet is twee keer een ecologische quickscan<sup>3</sup> uitgevoerd, namelijk in 2008 en in 2013. Hieruit blijkt dat het plangebied voor vleermuizen van belang is als foerageergebied en er een redelijk kans bestaat op zomerverblijf in de spouwmuren en achter de gevelbetimmering. Naast de Gewone dwergvleermuis kan hier ook de Watervleermuis worden verwacht. Winterverblijf is mogelijk in de rookkanalen. Voor het vaststellen van het gebruik door vleermuizen en is een gerichte veldinventarisatie gedurende het daarvoor geschikt seizoen nodig. Eventueel dient een ontheffing ingevolge artikel 75 van de AMvB op de Flora- en faunawet aangevraagd en verkregen te worden (zie hierna).

Daarnaast worden alleen een aantal licht beschermde zoogdieren en amfibieën verwachten. Voor zogenoemde tabel-I-soorten is een ontheffing voor de beoogde ingreep niet nodig. Het plangebied biedt een ongestoord verblijf en broedgelegenheid voor een aantal algemene vogelsoorten; een aantal broedgevallen is vastgesteld. Het is niet toegestaan om broedgevallen van inheemse vogelsoorten te verstoren (ook niet van zeer algemene soorten). Een ontheffing voor het verstoren van broedgevallen wordt niet verleend. Derhalve dienen verstorende activiteiten uitgesteld te worden tot de broedgevallen op natuurlijke wijze zijn beëindigd en de jonge vogels onafhankelijk zijn geworden van het nest.

*Vleermuizenonderzoek 2008*

---

<sup>3</sup> De Groene Ruimte, Quickscan planlocatie Aalsmeerderweg 420-422, Aalsmeer, 08844, Wageningen, 9 mei 2008 en Actualisatie quickscan plangebied Aalsmeerderweg 420-422, Aalsmeer, 13461, 7 juni 2013.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de quick scan is nader onderzoek verricht naar vleermuizen<sup>4</sup>. Uit dit onderzoek blijkt dat twee soorten vleermuizen zijn aangetroffen, maar dat zich in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden en het plangebied niet fungeert als vliegroute of essentieel foerageergebied. Geconcludeerd wordt dat geen ontheffing nodig is ingevolge de Flora- en faunawet.

#### *Vleermuizenonderzoek 2013*

Omdat de ecologische onderzoeken 3-5 jaar geldig zijn, is in 2013 opnieuw onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen<sup>5</sup>. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- Het plangebied wordt door meerdere soorten vleermuizen (Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger) gebruikt als foerageergebied. Gezien de vele mogelijkheden in de directe omgeving betreft het plangebied echter geen essentieel foerageergebied.
- Er zijn geen paarverblijven aanwezig in het plangebied.
- Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen die een zomerverblijfplaats of winterverblijfplaats aannemelijk maken.
- Gezien het ontbreken van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied wordt een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet niet nodig geacht

### **9.2.3. Archeologie**

De gemeente Aalsmeer heeft op 24 juni 2010 de beleidsnota Archeologie vastgesteld. In de gemeentelijke Beleidsnota Archeologie wordt uiteengezet op welke wijze de gemeente Aalsmeer verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. De gemeente is ingedeeld in verschillende gebieden met elk eigen regels voor wat betreft de wijze waarop bij ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met archeologie.

Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het gebied waarvoor een lage verwachtingswaarde geldt. Dit houdt in dat bij plannen met een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en waarbij de grond dieper geroerd wordt dan 40 centimeter nader archeologisch onderzoek dient te worden verricht.

De omvang van het plan is ruimschoots kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup>. Dit houdt in dat met het oog op de archeologische waarde van het gebied geen belemmeringen bestaan voor het onderhavige bestemmingsplan.

Omdat niet uit te sluiten is dat in de toekomst het plangebied betrokken wordt bij een andere nieuwe ontwikkeling, dient het feit dat voor het gebied een bepaalde archeologische verwachtingswaarde geldt in de planregeling tot uiting te komen. Er wordt daarom een dubbelbestemming " Waarde-Archeologie" opgenomen.

---

<sup>4</sup> De Groene Ruimte: Nader onderzoek vleermuizen plangebied Aalsmeerderweg 420-422, 22 juli 2008.

<sup>5</sup> De Groene Ruimte: Nader onderzoek FF-wet Aalsmeerderweg 420-422, Aalsmeer, 10 oktober 2013.

#### 9.2.4. Cultuurhistorie

De gemeente Aalsmeer heeft voor haar grondgebied een Globale Cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Deze is op 29 maart 2012 door de raad van de gemeente vastgesteld. De Oostinderpoelpolder is daarin aangemerkt als jonge droogmakerij. Aanbevelingen voor dit gebied hebben vooral betrekking op de randen van het plangebied. Ingevolge de nota dient het beleid gericht te zijn op het behoud van de bebouwingslinten met hun bebouwingskarakteristieken en variatie. Bij planontwikkeling voor dit gebied dient hiermee rekening gehouden te worden.

Binnen het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten aanwezig. Vanuit cultuurhistorisch perspectief zijn er voor het onderhavige bestemmingsplan geen belemmeringen.

#### 9.2.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes en buisleidingen. Vanuit de overheid worden normen gesteld met betrekking tot het plaatsgebonden risico, dat aanvaardbaar wordt geacht, en wordt een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voorgeschreven voor het groepsrisico.

In en nabij het plangebied is één bedrijf aanwezig waarvan vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen invloed mag worden verwacht op de externe veiligheid in het gebied. Het betreft het benzineservicestation op de locatie Aalsmeerderweg 497. Dit bedrijf heeft een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter en een invloedsgebied groepsrisico van 150 meter. Het onderhavige plangebied ligt op een afstand van 300 meter. Derhalve heeft het bedrijf uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad besloten het vervoer van gevaarlijk stoffen vooral via provinciale wegen te laten verlopen. Door deze te voorzien van routeringsborden worden de gemeentelijke wegen uitgesloten van het vervoer gevaarlijke stoffen. Vervoer gevaarlijke stoffen vindt plaats over de provinciale wegen Legmeerdijk, Bosrandweg en Burgemeester Kasteleiweg. Alle overige wegen zijn verboden voor transport gevaarlijke stoffen, tenzij daarvoor ontheffing wordt verleend. Vanwege het groepsrisico geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de betreffende vervoerslijn. Het plangebied ligt binnen deze veiligheidszone van de Legmeerdijk. Binnen deze veiligheidszone dient te worden voldaan aan de norm voor het groepsrisico. De kortste afstand tot aan de Legmeerdijk bedraagt 140 meter.

Het woningaantal op de locatie neemt met 4 woningen toe. Conform de landelijke norm van 2,4 personen per woning betekent dit een toename van 9,6 personen. De provincie Noord-Holland toetst ruimtelijke plannen met behulp van het Toetsingskader Groepsrisico. In dit toetsingskader wordt aangegeven wanneer een volledig of een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Het Toetsingskader geeft aan dat indien minder dan 10 woningen gerealiseerd

worden, volstaan kan worden met een vermelding in de veiligheidsparagraaf dat de externe veiligheid beschouwd is voor wat betreft het groepsrisico en voor het ruimtelijke plan minder relevant is.

Ten aanzien van de beoordeling van het groepsrisico is derhalve geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Om invloed te hebben op de situatie voor externe veiligheid moet het plangebied deel uit maken van het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Nu dit niet het geval is, is er vanuit het belang van externe veiligheid geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan voor externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk.

#### **9.2.6. Luchthavenindelingsbesluit**

Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden mogelijk. Het bestemmingsplan staat geen ontwikkelingen toe die in strijd zijn met het Luchthavenindelingsbesluit. De maximale bouwhoogte die op grond van het Luchthavenindelingsbesluit ter plaatse is toegestaan, wordt immers niet overschreden. Vanuit het Luchthavenindelingsbesluit zijn er voor het onderhavige bestemmingsplan dan ook geen belemmeringen.

#### **9.2.7. Parkeren**

In het Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan (AVVP) 'Leefbaar en bereikbaar' (23 februari 2010) is onder meer het parkeerbeleid van de gemeente Aalsmeer vastgelegd. De parkeernormering in het AVVP heeft alleen betrekking op nieuwe woongebieden en niet op herontwikkeling in bestaand gebied. Voor vrijstaande woningen wordt in de literatuur veelal uitgegaan van een parkeernorm tussen 1,8 en 2,1 parkeerplaats per woning. De woningen krijgen net als andere woningen aan de Aalsmeerderweg, een eigen oprit naar die weg. Gelet op de omvang van de 6 percelen is er op ieder perceel voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren.

### **9.3. Economische uitvoerbaarheid**

Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van het woningen (hoofdgebouwen) een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro j<sup>o</sup> artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

De belangrijkste uitzondering is, dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, als het kostenverhaal van de grondexploitatie " reeds anderszins is verzekerd" . In dit geval zal de gemeente Aalsmeer met de initiatiefnemer een anterieure exploitatie-overeenkomst aangaan. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

#### **9.4. Juridische uitvoerbaarheid**

Het plangebied is in eigendom bij de ontwikkelaar. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden zijn er geen belemmeringen voor de planrealisatie.



## **10. Plantechische vormgeving**

### **10.1. Inleiding**

In hoofdstuk 7 van deze plantoelichting heeft de waardering van de in het gebied aangetroffen functies en waarden plaatsgevonden. Daarbij is verantwoord hoe deze waardering is vertaald in de keuze van bestemmingen en het bijbehorende normenkader. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de planverbeelding en de planregels nader toegelicht voor zover dat noodzakelijk is voor een juiste interpretatie van het bestemmingsplan.

### **10.2. Voorgeschreven standaarden**

Met de inwerkingtreding van de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 is de systematiek van bestemmingsplannen grotendeels vastgelegd. Deze regeling is op 1 juli 2013 vervangen door de nieuwe Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

In de regeling worden nadere regels gesteld over vormgeving, inrichting, authenticiteit, methodes en technieken en beschikbaarstelling van digitale instrumenten. De bij de regeling behorende Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bevat de richtlijnen voor de opzet en verbeelding van bestemmingsplannen.

### **10.3. Systematiek van de planregels**

De bestemmingen en aanduidingen zoals weergegeven in de verbeelding van het GML-bestand dienen in samenhang met de regels te worden gelezen. In opvolging van de voorschriften van artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen. De SVBP 2012 schrijft voor op welke wijze de regels dienen te zijn ingedeeld en hoe elke planregel moet worden opgebouwd. Daarnaast heeft de gemeente een bepaalde vaste werkwijze voor het toepassen van de SVBP 2012 die bij de vormgeving van het bestemmingsplan is gevolgd. In overeenstemming met de SVBP 2012 zijn de planregels neergelegd in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels zijn opgenomen. In deze paragraaf wordt voor elk van deze hoofdstukken verantwoord op welke wijze de richtlijnen van de SVPB 2012 zijn toegepast.

#### **10.3.1. Inleidende regels**

In overeenstemming met de SVBP 2012 bevat het eerste hoofdstuk van de planregels de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben tot doel duidelijkheid te bieden over de interpretatie van de in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen en termen. Voor zover de regels bepalingen bevatten over aan te houden maatvoeringen, wordt in de inleidende regels aangegeven hoe deze maten moeten worden bepaald. Dit zijn de meetvoorschriften.

### *Begripsbepalingen*

Artikel 1 bevat de verklaring van de in de planregels voorkomende begrippen. Een aantal van de gegeven definities wordt bindend voorgeschreven in de SVBP 2012. In aanvulling op deze standaarden is een aantal begrippen opgenomen waarvan een nadere definitie van belang is voor een juiste interpretatie van de planregels.

### *Wijze van meten*

De voorschriften voor de wijze van meten worden volgens de SVBP neergelegd in artikel 2 van de planregels. De SVBP schrijft voor een aantal maatvoeringen de wijze van meten dwingend voor. Ten behoeve van een goede interpretatie van de planregels zijn in aanvulling hierop nog een aantal andere meetregels opgenomen. Het betreft onder andere aanwijzingen om het bouwingspercentage van een bestemmingsvlak of bouwvlak te bepalen, de diepte, breedte en oppervlakte van een bouwwerk te bepalen, en meetvoorschriften voor het vast stellen van het bruto vloeroppervlak van een bouwwerk.

## **10.3.2. Bestemmingsregels**

### *Bestemmingen*

Na de inleidende regels volgen de bestemmingsregels. De bestemmingen zijn gekozen in overeenstemming met de richtlijnen van de SVBP voor wat betreft de hoofdgroepen van bestemmingen en de daarbinnen vallende functies. Het gaat in dit bestemmingsplan uitsluitend om de enkelbestemming " Wonen" .

Naast enkelbestemmingen kunnen in een bestemmingsplan ook dubbelbestemmingen voorkomen. Dubbelbestemmingen zijn van toepassing op gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen aan de orde zijn, zoals in dit plan voor archeologie.

### *Bestemmingsomschrijving*

De SVBP 2012 schrijft voor dat het eerste onderdeel van de bestemmingsregels de 'bestemmingsomschrijving' bevat, waarin de gebruiksdoeleinden van de bestemming worden omschreven. In aanvulling op de SVBP 2012 is in overeenstemming met de gemeentelijke werkwijze in de bestemmingsomschrijving een subgeleding aangebracht. Het eerste sublid geeft een algemene doeleindenomschrijving. Het tweede sublid bevat vervolgens de opsomming van het gebruik dat binnen deze omschrijving toegestaan is.

De planverbeelding in samenhang met de planregels geeft aan welk gebruik volgens het bestemmingsplan op een bepaalde locatie is toegestaan. Bij geval van twijfel over de uitleg van de regels, biedt de plantoelichting uitkomst om te achterhalen welke bedoeling de wetgever met de planregeling had. Teneinde aan te geven op welke wijze de planregels dienen te worden geïnterpreteerd, wordt hieronder per afzonderlijke bestemming de planregeling toegelicht.

Aan het perceel is de bestemming " Wonen" toegekend. In het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen. De woningen mogen uitsluitend in dit bouwvlak worden gebouwd. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik ten behoeve van wonen met bijbehorende

voorzieningen toegestaan. Daarbij ook tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en ondergeschikte rijwegen en paden toegestaan. Tevens is parkeren toegestaan. Woningen mogen ook worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf. Het gaat er daarbij in ieder geval om dat het aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf ondergeschikt is aan het wonen.

In 3.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze bepalen dat er maximaal 6 woningen mogen worden gerealiseerd. Hoofdgebouwen dienen daarbij minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Verder is vastgesteld dat de voorgevel van een hoofdgebouw binnen 5 meter achter de aanduiding 'gevellijn' dient te worden gebouwd. Daardoor is een bepaalde mate van variatie mogelijk. Ook is bepaald wat de maximale bouwdiepte en goot en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag zijn.

Het realiseren van dakkapellen is bij recht toegestaan. Afhankelijk van de locatie van de dakkapel (staatkant, zijkant of (achter)tuinkant) gelden er maten waaraan een dakkapel dient te voldoen.

De maten van bijbehorende bouwwerken zijn weergegeven in 3.2.1, onder b. De betreffende bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gerealiseerd ter plaatse van de als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen' aangeduide gronden. Deze aanduiding heeft geen betrekking op de voortuinen zodat wordt voorkomen dat de betreffende bouwwerken in voortuinen worden gerealiseerd.

In 3.3 zijn twee afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Door middel van de eerste afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om twee-onder-een-kap woningen te realiseren. Het maximaal aantal woningen in het plangebied dient daarbij gelijk te blijven. De tweede afwijkingsbevoegdheid bevat een regeling die het mogelijk maakt om aan de voorzijde van de woning een erker te bouwen.

Parkeren is mogelijk gemaakt binnen de bestemming. Om daadwerkelijk in een tuin of op een erf binnen de bestemming te kunnen parkeren is een in- en uitritvergunning noodzakelijk. Een aanvraag voor een in- en uitrit wordt getoetst aan de gemeentelijke verordening. Daaruit volgt dat de gemeente een omgevingsvergunning kan weigeren in het belang van:

- De bruikbaarheid van de weg;
- Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- De bescherming van de groenvoorziening in de gemeente.

Het bestemmingsplan staat parkeren en in- en uitritten in beginsel dus toe maar de daadwerkelijke afweging vindt plaats in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een in- en uitritvergunning. Gelet op het gemeentelijk parkeerbeleid geldt er daarbij een maximum van 2 parkeerplaatsen per woning.

Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' van toepassing. De hierin opgenomen regelingen zijn van toepassing op (bouw)werken en werkzaamheden groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Bij de voorbereiding van dergelijke ingrepen is in ieder geval vooraf archeologisch onderzoek nodig.

### 10.3.3. Algemene regels

Volgens de SVBP 2012 worden de algemene regels ondergebracht in hoofdstuk 3 van de planregels. De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van het bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardenscheppende kader van het bestemmingsplan als geheel.

Hoewel de SVBP 2012 wel de volgorde van de algemene regels bepaalt, laat deze de keuze vrij om de algemene regels in één artikel samen te nemen, of deze geordend per onderwerp in verschillende artikelen neer te leggen. Vanwege de grote verscheidenheid van zaken die in de algemene regels aan de orde komen, wordt in de gemeentelijke werkwijze de voorkeur gegeven aan de tweede variant, waarbij aan elk onderwerp een artikel wordt gewijd. Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelbepaling die onder de algemene regels moet worden geplaatst zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.

#### *Antidubbeltelregel*

De antidubbeltelregel betreft een standaardbepaling die als zodanig is voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. De antidubbeltelregel heeft tot doel dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen niet nogmaals worden meegeteld.

#### *Algemene bouwregels en afwijkingsregels*

De algemene bouwregels in samenhang met de algemene afwijkingsregels hebben betrekking op de flexibiliteit van de planregels voor het gehele plangebied voor zover niet in de bestemmingsregels flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen. In de algemene regels zijn regelingen opgenomen voor toegestane overschrijdingen, ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen. Er is een uitzonderingsregel opgenomen. Deze houdt in dat alle bestaande en legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken die ruimer zijn dan op grond van het bestemmingsplan voorgeschreven en die niet nader worden geregeld, als het maximaal toelaatbare zijn toegestaan.

#### *Algemene gebruiksregels*

De algemene gebruiksregels bevatten in elk geval een verklaring van hetgeen in het bestemmingsplan onder verboden gebruik moet worden verstaan. Naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn zo nodig specifieke gebruiksverboden opgenomen ter invulling van het algemene gebruiksverbod. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

Indien specifieke functies in verschillende bestemmingen voorkomen, laat de SVBP 2012 de keuze om de specifieke gebruiksregels op te nemen in de verschillende bestemmingen of deze in een algemene regel te vervatten. In overeenstemming met de gemeentelijke werkwijze is in het onderhavige plan voor deze laatste optie gekozen.

#### *Overige regels*

Onder overige regels moeten volgens de richtlijnen van de SVBP 2012 alle regels worden ondergebracht die niet onder een andere regel te vervatten zijn. In dit bestemmingsplan betreft het een verwijzing naar andere wetgeving.

#### **10.3.4. Overgangs- en slotregels**

Volgens de SVBP 2012 dienen in hoofdstuk 4 van de planregels de overgangs- en slotregels te worden ondergebracht. Hier vinden de wettelijk voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht een plaats. Voor zover het dit hoofdstuk betreft zijn de richtlijnen van de SVBP 2012 en behoeft de hierbij gevolgde werkwijze geen nadere toelichting.

#### **10.4. Systematiek van de planverbeelding**

Sinds de inwerkingtreding van de digitale verplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2010 is het digitale bestemmingsplan juridisch bindend. Ten behoeve van het bestuurlijke vooroverleg is ervoor gekozen de ruimtelijke informatie alleen analoog te verbeelden. Het ontwerp van het bestemmingsplan is overeenkomstig de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012 digitaal vorm worden gegeven. .

De planregels worden aangehaald als " regels van het bestemmingsplan Aalsmeerderweg 420-422" . De analoge verbeelding leidt tot de analoge plankaart op papier. Ook voor de analoge verbeelding bevat de SVBP 2012 richtlijnen over de weergave van de inhoud van het bestemmingsplan. Daarnaast geldt voor de analoge verbeelding dat deze alle te verbeelden informatie moet bevatten. Er zijn regels over de opbouw van de legenda van de analoge verbeelding, over het opnemen van de noordpijl en een schaal op de plankaart en over het materiaal waarvan de plankaart wordt vervaardigd. Tevens dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan te worden aangegeven welke ondergrond voor de analoge planverbeelding is gebruikt. Het plangebied is op één kaartblad vervat met een schaal van 1:1.000. Als ondergrond is de GBKN gebruikt van 7 februari 2012