

TOELICHTING

Inhoudsopgave

TOELICHTING	1
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED	9
2.1 Uitgangspunten	10
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking	11
2.3 Motivatie gemaakte keuzes	12
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET	13
3.1 Algemeen	14
3.2 De bestemmingen	15
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID	16
4.1 Actuele regionale behoefte	17
4.2 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2.1 De financiële uitvoerbaarheid	19
4.2.2 Verhaal van kosten	19
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
4.3.1 Inspraak	20
4.3.2 Bro-partners	20
4.4 Handhaving	21
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	22
5.1 Ruimtelijke karakteristiek	23
5.1.1 Het plangebied in groter verband	23
5.1.2 Beschrijving deelgebieden	23
5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie	24
5.2 Functioneel gebruik	27
5.2.1 Het plangebied en de Machineweg	27
5.2.2 Verkeer, vervoer en parkeren	27
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER	28
6.1 Inleiding	29
6.2 Rijksbeleid	30
6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte	30
6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)	30
6.3 Provinciaal en regionaal beleid	32
6.3.1 Omgevingsvisie NH2050	32
6.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	32
6.3.3 Wonen en vliegen 20 Ke-contour	33
6.4 Gemeentelijk beleid	39
6.4.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020	39
6.4.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost: Wijzigingsbevoegdheid	39
6.4.3 Nota Lintenbeleid	40
6.4.4 Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016	41
6.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid en wijzigingsplan	41
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT	42
7.1 Bodem	43
7.2 Water	44
7.3 Archeologie	45
7.4 Geluid	46
7.5 Luchtkwaliteit	48
7.6 Externe veiligheid	49
7.7 Ecologie	50
7.8 Duurzaamheid	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van één vrijstaande, particuliere woning op het perceel Machineweg 293a in Aalsmeer.

De Machineweg zorgt voor een doorsteek van de Legmeerdijk naar de Aalsmeerderweg en Oosteinderweg, gelegen tussen de gebiedsdelen Oosteinde aan de oostzijde en Greenpark aan de westzijde. De woonbebouwing van de Machineweg vormt een van de linten in de polder. De linten vormen een duidelijk en herkenbaar en verbindend element in de ruimtelijke structuur. Het initiatief sluit onder andere aan bij de doelstelling van het Lintenbeleid van Aalsmeer, te weten 'het behouden en versterken van de bestaande lintenstructuur'. Het toevoegen van een woning op de onderhavige locatie houdt een dergelijke versterking in.

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke de mogelijkheid biedt onderbouwd en onder een aantal voorwaarden woningen toe te voegen aan het bestaande lint. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan deze wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het betreffende perceel ligt ten westen van de nieuwbouwwijk Nieuw Oosteinde, ten oosten van Greenpark en ten noorden van de Legmeerdijk.



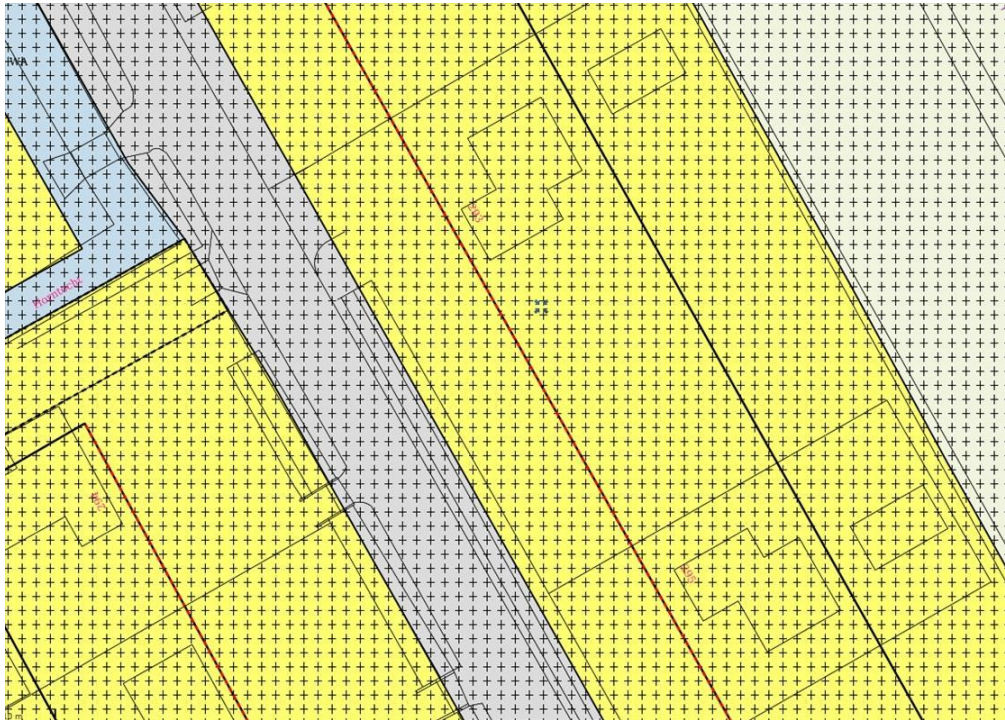
Locatie woningbouw Machineweg 293a.



Het perceel Machineweg 293a.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het projectgebied is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Oost" van toepassing. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2014. Op 9 december 2015 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost, Machineweg 293a

Planregels

De van toepassing zijnde bestemming voor de locatie is "Wonen-Lintbebouwing", zoals bedoeld in artikel 15 van het bestemmingsplan. Verder geldt voor dit perceel de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4".

De voor "Wonen-Lintbebouwing" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woongebouwen. Binnen deze bestemming zijn woningen, tuinen en erven, bijbehorende bouwwerken, overkappingen, parkeervoorzieningen en ontsluitingen ten behoeve van het wonen toegestaan.

Strijdigheid

Het aantal woningen, zoals aanwezig op het moment van terinzageligging van het ontwerp van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost, mag volgens artikel 15.2.2 onder a niet worden vermeerderd. De gewenste ontwikkeling is in strijd met deze bepaling.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 15.7 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen - 'Wijzigingsbevoegdheid (15.7.1 nieuwe woning)' - welke een bevoegdheid van burgemeester en wethouders bevat om extra woningen toe te staan ten opzichte van het bepaalde in artikel 15.2.2. sub a, om daarmee de bestaande woonlinten verder op te vullen en door te trekken. Het toepassing geven aan deze wijzigingsbevoegdheid is gebonden aan een aantal voorwaarden, welke zijn gebaseerd op de eerste herziening van de beleidsnotitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten', zie paragraaf 6.4.3 ('Nota Lintenbeleid') van deze toelichting:

- a. bij een vrijstaande woning dient de perceelsbreedte minimaal 25 meter te bedragen;
- b. van de perceelsbreedten zoals zijn genoemd onder a. van dit onderdeel mag worden afgeweken tot een perceelsbreedte van minimaal 18 meter indien de stedenbouwkundige situatie daartoe aanleiding geeft, mits:
 - I. de frontbreedte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 50% van de perceelsbreedte; en
 - II. het perceel zich voegt in de ritmiek van het bestaande lint.
- c. andere type woningen niet zijn toegestaan;
- d. verder de bouwregels als opgenomen in 15.2.2 van dit artikel in acht moet worden genomen;
- e. aangetoond wordt dat de nieuwe woning ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie, waaronder een akoestisch onderzoek;
- f. aangetoond wordt dat de nieuwe woning geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost' wordt met de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan gedeeltelijk gewijzigd. Met voorliggend wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid van het college van burgmeester en wethouders om ondanks het verbod woningen toe te voegen, een woning toe te staan op het perceel Machineweg 293a.

Afweging

Het (door middel van een aanvraag om omgevingsvergunning) ingediende bouwplan dient te voldoen aan de regels van dit wijzigingsplan. De regels van dit wijzigingsplan zijn een doorvertaling van de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid genoemd in artikel 15.7.1 'nieuwe woning' uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost'. Deze laatstgenoemde regels sluiten op hun beurt weer aan op de eerste herziening van de beleidsnotitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten' (het Lintenbeleid, zie paragraaf 6.4.3. 'Nota Lintenbeleid'). De genoemde regels zijn reeds beschreven onder paragraaf 1.3 'wijzigingsbevoegdheid' en het Lintenbeleid komt nader aan bod in hoofdstuk 6 'Beleidskader' van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het wijzigingsplan 'Landelijk Gebied Oost - Machineweg 293a' komt overeen met de Gebiedsvisie Aalsmeer/uitvoeringsparagraaf en met het overige relevante beleid. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het wijzigingsplan en de Gebiedsvisie en met het overige relevante beleid.

Het wijzigingsplan heeft een overwegend ontwikkelingsgericht karakter en voorziet in de nieuwbouw van één vrijstaande, particuliere woning in het lint van de Machineweg.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Tot het moment van inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan is het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost voor voorliggend perceel het geldende, ruimtelijke regime. Op basis van de geldende bestemming is een vermeerdering van woningen niet toegestaan. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan staat het college van burgemeester en wethouders - door het doorlopen van de wijzigingsprocedure - de toevoeging van één vrijstaande, particuliere woning in het lint van de Machineweg, toe.

Op ruimtelijk niveau wordt - door middel van een omgevingsvergunning die passend is binnen de regels van dit wijzigingsplan - een directe titel toegekend voor de bouw en het gebruik van de gronden voor één woning met bijbehorende tuin/bijbehorend erf. Het functioneel gebruik van de gronden is bestemd voor woningbouw/-gebruik.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

In voorliggend wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost voor de nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning in het lint van de Machineweg. Hiermee wordt, ondanks het verbod om woningen toe te voegen, toestemming gegeven het woonlint op te vullen door het toestaan van een extra woning.

De directe bouwtitel voor de nieuwbouw van de woning wordt verkregen door een nader in te dienen verzoek om omgevingsvergunning. Deze vergunning zal moeten voldoen aan de regels van dit wijzigingsplan. Deze regels zijn gebaseerd op 'de notitie ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer', ook wel het 'Lintenbeleid'. Het doel van het Lintenbeleid is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelingen in de woonlinten. Inzet van het beleid is om de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken. Omdat door het toevoegen van een vrijstaande burgerwoning aan het lint van de Machineweg bijdraagt aan de versterking van de lintenstructuur ter plaatse, is een dergelijke ontwikkeling in lijn met dit genoemde beleid en is de ontwikkeling, ondanks het - in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost genoemde - verbod tot het toevoegen van woningen een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. In het voorgaande hoofdstuk is beschreven welke ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Aalsmeer. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het van toepassing zijnde juridisch-planologisch instrument betreft een wijzigingsplan.

3.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

Hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Wonen - Lintbebouwing (artikel 3)

Deze gronden zijn bestemd voor één hoofdgebouw (uitsluitend in de vorm van een woongebouw met ten hoogste 1 woning), tuinen en erven, bijbehorende bouwwerken en overkappingen, parkeervoorzieningen en ontsluiting ten behoeve van het wonen. Tevens is het gebruik toegestaan voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf in samenhang met het wonen.

Deze bestemmingsregels sluiten aan bij de wijzigingsregels zoals opgenomen in artikel 15.7 Wijzigingsbevoegdheid (15.7.1 Nieuwe woning) uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

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

Algemene bouwregels (artikel 5)

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

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 6, 7, 8 en 9)

Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerszones LIB) voor bedoeld zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

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

Slotregel (artikel 11)

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

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Actuele regionale behoefte

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de bouw van één vrijstaande, particuliere woning in het lint van de Machineweg.

De ladder per 1 oktober 2012

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Het doel van de ladderplicht is dat een bevoegd gezag bij het nemen van een planologisch besluit aandacht besteedt aan zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. In het kort dient het bevoegd gezag drie treden te doorlopen op grond van artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro., in het geval er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de eerste plaats dient het bevoegd gezag te beoordelen in hoeverre er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de geplande ontwikkeling. Ten tweede dient het bevoegd gezag aandacht te besteden aan de vraag of de geplande ontwikkeling, als deze buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, in hoeverre de locatie passend ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De ladder per 1 juli 2017

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte (en niet actuele regionale behoefte) aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit komt nagenoeg overeen met de voormalige eerste twee treden. De derde trede komt te vervallen.

Het bevoegd gezag (de gemeenteraad) kan bovendien in een bestemmingsplan met wijzigings- en/of uitwerkingsmogelijkheden bepalen dat de ladder pas bij het vaststellen van het wijzigingsplan dan wel het uitwerkingsplan dient te worden toegepast.

De treden van de ladder schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1. lid 1 Bro) luidt als volgt:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen, zoals in het onderhavige geval, niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (zie ondermeer ABRvS 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4 (Weststellingerwerf)). Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de

omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd.

Relevantie projectgebied

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het voorliggende wijzigingsplan - na afgifte van een omgevingsvergunning - mogelijk maakt (één vrijstaande burgerwoning in het lint van de Machineweg), voorziet dit initiatief niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1. Bro. Met het oog hierop is een nadere onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 De financiële uitvoerbaarheid

Ter bepaling van de economische uitvoerbaarheid is een (gemeentelijke) grondexploitatieopzet vervaardigd. De grondexploitatieopzet bevat naast alle kosten van grondexploitatie die nodig zijn om de voorgenomen plannen te verwezenlijken ook de opbrengsten van te ontvangen exploitatiebijdrage en eventuele opbrengsten van gronduitgifte van gemeentegrond. De fasering van de grondexploitatieopzet weerspiegelt de verwachting dat de voorgekomen ontwikkeling binnen tien jaar na het nemen van het ruimtelijk besluit en het vaststellen van het financieel kaderstellend besluit (de grondexploitatieopzet) zijn beslag krijgt. Het berekende financiële saldo van de grondontwikkeling is positief.

De gemeente heeft met de aanvrager een overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 4.2.2. Niet is gebleken dat de aanvrager over onvoldoende middelen beschikt om de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

4.2.2 Verhaal van kosten

De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd. Voorliggend project voorziet in de bouw van een hoofdgebouw (vrijstaande particuliere woning in het lint). Op grond van artikel 6.2.1 sub b van het Bro betreft het derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. De gemeente heeft met de aanvrager, ten behoeve van onderhavige grondexploitatie, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op de aanvrager. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels danwel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het ontwerp van het wijzigingsplan Landelijk Gebied Oost - Machineweg 293a lag gedurende zes weken ter inzage, van 29 juli 2019 tot en met 8 september 2019. Hiervan is vooraf digitaal kennisgegeven in de Staatscourant, het Gemeentebblad en de Nieuwe Meerbode op 25 juli 2019.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn geen reacties ontvangen.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het wijzigingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 25 juni 2019.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 2 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap Rijnland
3. Luchthaven Schiphol Group

De instanties welke staan vermeld onder 1 en 2 hebben gereageerd. De opmerkingen zijn verwerkt. De instantie welke staat vermeld onder 3 heeft niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

4.4 Handhaving

Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de verbeelding en/of de planregels is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven. Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Om dit te bereiken zijn bestemmingsplannen digitaal toegankelijk. In de opzet van voorliggend bestemmingsplan is al rekening gehouden met deze nieuwe ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit wijzigingsplan is reeds behandeld in hoofdstuk 2.

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost omvat globaal de volgende drie gebiedsdelen:

- het gebied tussen de linten (noordrand);
- het achterland van Nieuw-Oosteinde (zuidrand);
- de polderlinten.

De genoemde gebiedsdelen zijn zowel qua ruimtelijke functie als uitstraling duidelijk van elkaar te onderscheiden.

Het plangebied verbind enkele doorgaande wegen die lopen tussen de woonkernen van Aalsmeer en Nieuw-Oosteinde, te weten de Aalsmeerderweg en de Hornweg. Het plangebied verbindt ook enkele doorgaande wegen die lopen tussen Aalsmeer en Amstelveen/A9, te weten de Aalsmeerderweg en de Oosteinderweg. En de aanwezigheid van een grootschalig tuincentrum (Het Oosten) voorziet in een regionale behoefte.

5.1.2 Beschrijving deelgebieden

Het gebied tussen de linten (noordrand)

De noordrand van het plangebied bestrijkt het gebied dat is gelegen tussen de woonlinten van de Aalsmeerderweg en de Hoge Dijk. Dit gebied kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van verouderde glastuinbouw, vermengd met diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid.

De verkavelingstructuur heeft geleid tot smalle, diepe kavels. De vormgeving en de geringe omvang van de agrarische kavels maken deze in toenemende mate ongeschikt voor de uitoefening van levensvatbare glastuinbouw. Dit heeft geleid tot de vestiging van - overwegend niet agrarische - bedrijvigheid, hetgeen ten koste is gegaan van het areaal aan glastuinbouw.

De functieverandering naar niet-agrarische bedrijvigheid heeft plaatsgevonden op grond van verschillende planologische besluiten. De onderbouwing werd in veel gevallen gebaseerd op het ruimtelijke beleid van de Aalsmeerse Gebiedsvisie (de voorloper van de huidige gemeentelijke structuurvisie). In die gebiedvisie was het gebied tussen de linten grotendeels aangeduid als 'gemengd bedrijfsterrein'.

Het cluster bedrijven dat is gelegen aan de Bosrandweg, ook wel bekend als het 'Schinkeldijkje', had in de Aalsmeerse Gebiedsvisie eveneens de aanduiding van 'gemengd bedrijfsterrein' en is in die zin niet uitgedacht als een aparte bedrijfslocatie. De locatie is historisch gegroeid, min of meer als een logisch gevolg van de goede ontsluitingsmogelijkheden op de Bosrandweg en de Legmeerdijk. De bedrijfslocatie bestaat voornamelijk uit bedrijfsverzamelgebouwen en een autogaragebedrijf.

Het achtergebied van Nieuw-Oosteinde (zuidrand)

De zuidrand van het plangebied betreft het buitengebied dat is gelegen tussen de kern van Nieuw-Oosteinde en de gemeentegrens met Amstelveen. De zuidrand wordt gevormd door twee driehoeken die beide grenzen aan de Legmeerdijk.

Het achtergebied van Nieuw-Oosteinde kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van verouderde glastuinbouw. In vergelijking met de noordrand van het plangebied is er minder niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. De reden hiervoor is gelegen in een andere verkavelingstructuur met meestal bredere en grotere kavels. Dit maakt de kavels beter geschikt voor een rendabele uitoefening van glastuinbouw. In de

Aalsmeerse Gebiedsvisie hadden de gronden in dit plandeel de aanduiding 'gemengde agrarische functies'.

De polderlinten

De linten door de polders worden gevormd door de woonbebouwing van de Hornweg en de Aalsmeerderweg. Dit plandeel onderscheidt zich in termen van functie en uitstraling duidelijk van de andere twee (landelijke) gebiedsdelen. De linten vormen een duidelijk herkenbaar en verbindend element in de ruimtelijke structuur. De identiteit van de linten is echter behoorlijk verschillend en op een aantal plekken nogal onsamenvattend.

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

Cultuurhistorie



Legenda

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

Kaart met indeling cultuurhistorische gebieden

De onderhavige locatie is gelegen in het deelgebied Jonge droogmakerijen. Dit betreft de Oosteinderpoelpolder, de Zuider-Legmeerpolder en de Schinkelpolder. Alle drie zijn in meerdere of mindere mate grootschalige droogmakerijen uit de tweede helft van de 19e eeuw, met een rationele en blokvormige verkaveling. Ook zij behoren tot de 'geheele gronden'.

Qua grootte vallen ze uiteen in de kleinere Schinkelpolder en de grote Oosteinderpoelpolder en Zuider-Legmeerpolder. Mede dankzij de grootte zijn de blokken veel groter dan in de kleine oude droogmakerijen. Het onderliggende verkavelingspatroon met sloten was qua schaal wel vergelijkbaar met die in de oude droogmakerijen. De bovenliggende blokken waren overigens niet zozeer vierkant als wel rechthoekig. Voor de Oosteinderpoelpolder betekent dat een soort voortzetting van de oude ontginningsoriëntatie in het gebied, namelijk in zuidwest-noordoost richting. In de Zuiderlegmeerpolder wijkt deze af van de vroegere oriëntaties.

In de Oosteinderpoelpolder en Zuider-Legmeerpolder zijn op veel plekken de sloten verdwenen. De meer waterrijke en deels voor natuur ingerichte Schinkelpolder is daarvan bewaard gebleven.

In alle drie de blokken is met het latere grondgebruik de ordening grootschaliger geworden. In de Oosteinderpoelpolder is deze nog het meest bewaard gebleven, niet in de laatste plaats doordat in de nieuwe bebouwingslinten vervolgens vergelijkbare bebouwingskarakteristieken zijn opgezet als in de oudere. Deze linten vormen tevens de grenzen van de blokken. Voor de Schinkelpolder geldt in principe hetzelfde als voor de Oosteinderpoelpolder, met uitzondering van het Schinkelbos e.d.

De tijdiepte komt met name in de Schinkelpolder en Oosteinderpolder naar voren. Bij de Schinkelpolder komt dat mede door de molen De Zwarte Ruiter (uit 1778, ombouw tot korenmolen in 1866), die nog aan de polder van vóór de droogmaking herinnert. De nabijgelegen vroegere vijzelmolen versterkt het polderbeeld. In de Oosteinderpoelpolder komt de tijdiepte en de geschiedenis naar voren in onder meer de herinneringen aan de spoorlijn (met de resterende spoorwegbaan (fietspad) en het stationsgebouw), en de droogmaking zelf (met poldergemaal en polderhuis). Bovendien staan er nog hier en daar ketelhuizen en/of schoorstenen van kassen. Verder is de noordelijke ringdijk, de Hoge dijk, een (letterlijk) opvallend en afwijkend historisch element gezien de 'scheve' loop in dit verder sterk rechthoekig geordende gebied.

In de Zuiderlegmeerpolder was in eerste instantie het Robeind bij de droogmaking behouden, maar dit is bij de latere bebouwing van het middendeel verdwenen. Afgezien van de hoofdstructuur staat de ruimtelijk inrichting hier verder min of meer los van de vroegere verkaveling en ordening.

In de nieuwbouwwijken zijn op veel plekken de huizen aangepast aan de oudere karakteristieke bouwstijlen langs de bewoningslinten.

De ruimtelijke ordening in de Zuiderlegmeerpolder heeft zijn oorspronkelijke (en destijds toevallige) vrij symmetrische vorm en opzet van na de doormaking behouden, met middenin een nieuwbouwwijk, agrarische, sport- en recreatie-functies en aan de oostzijde veel kassen.

De cultuurhistorische onderverdeling is gelijk aan die van de drie polders, gezien de onderlinge verschillen:

- Oosteinderpoelpolder: de jonge droogmakerij waarin - ook dankzij zijn grootte - van het verleden het meest zichtbaar is in zowel de ruimtelijke inrichting als in cultuurhistorische objecten;
- Schinkelpolder: een kleine droogmakerij met deels een natuurfunctie die aan de westkant een verleden van eeuwen her vertoont;

het Aalsmeerse deel van de Zuiderlegmeerpolder: binnen de (toevallig) half-vlindervorm van het gebied is de hoofdstructuur min of meer overeind gebleven, met uitzondering van de wegen bij de Einsteinstraat in het centrum.

Beleidsaanbevelingen

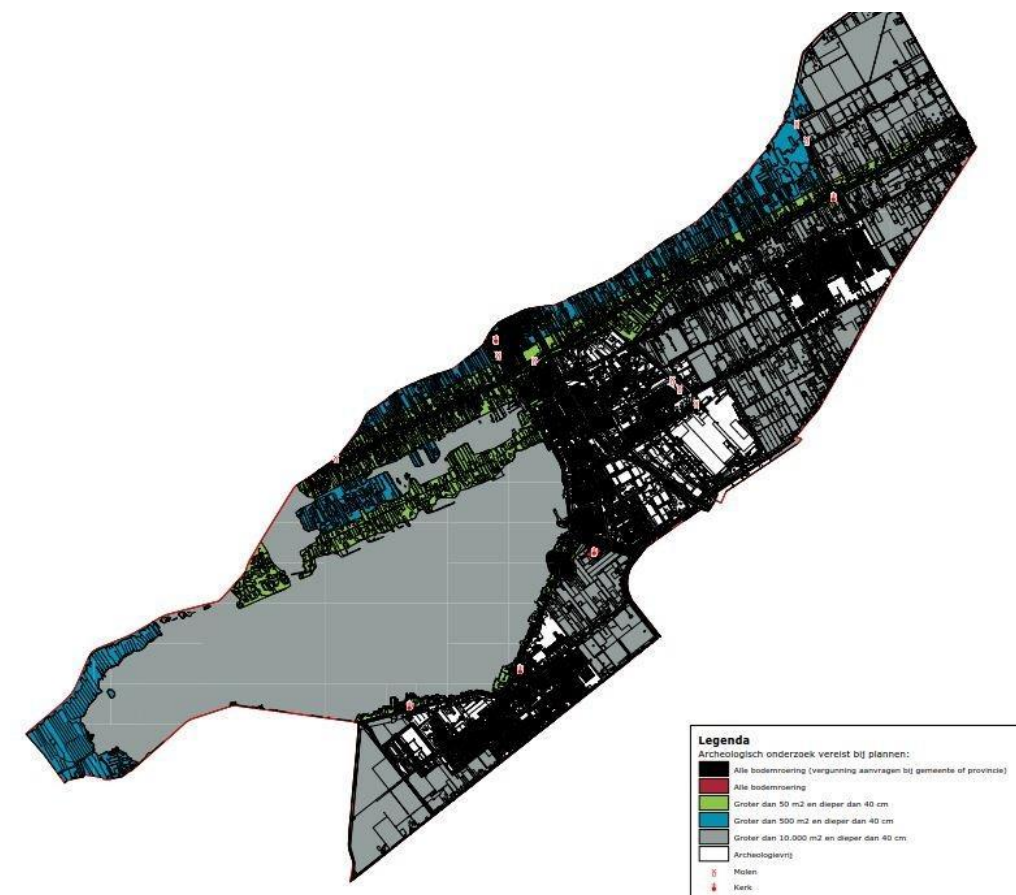
Vanuit cultuurhistorisch perspectief gaat het hier met name om:

- behoud- en eventueel versterking - van de ruimtelijke hoofdindeling behorend bij jonge droogmakerijen;
- behoud van de bebouwingslinten met hun bebouwingskarakteristieken en variatie zoals die met name in de Oosteinderpoelpolder zichtbaar zijn;
- behoud van de aanwezige cultuurhistorische objecten, structuren en samenhangen;

- het beleid voortzetten van aan de oude huizentypen- en stijl aangepaste nieuwbouw;
- handhaven - en eventueel versterken - van de historisch bepalende spoorwegtracés, wegen, dijken en kaden, zonodig met inbegrip van hoogte, profiel en groene uistraling;
- behoud van historisch waardevolle molens en gemalen, inclusief hun ruimtelijke context (waterlopen, etc.);
- behoud van nog bestaande schoorstenen (en bijbehorende ketelhuizen).

Archeologie

Voor het grondgebied wordt een beleid gevoerd waarbij de omvang van de bodemversturende activiteit bepalend is. Dit betekent dat slechts bij werkzaamheden die een bepaalde maat te boven gaan rekening hoeft te worden gehouden met archeologische waarden. Daarbij wordt een indeling gehanteerd in verschillende categorieën "Archeologisch waardevol gebied", elk met eigen criteria van vrijstelling. Naast de in de criteria genoemde omvang hoeft met archeologische waarden geen rekening te worden gehouden. Het onderhavige plangebied is gelegen in een gebied waar een regime van de vierde categorie geldt. Hier is sprake van een geringe archeologische verwachting. Voor de onderhavige ontwikkeling behoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Het plangebied en de Machineweg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost komen diverse functies voor, namelijk: bedrijven (waaronder glastuinbouw), detailhandel, horeca, maatschappelijk, wonen (voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen wel of niet bij een bedrijf), groenvoorzieningen (taluds en bermen), verkeersverbindingen en parkeerplaatsen, verbindingen en leidingen en waterverbindingen en waterbergingen. Aan dit gedeelte van de Machineweg, gelegen tussen de Legmeerdijk en de Hornweg, komen met name de functies bedrijven (glastuinbouw) en wonen voor.

5.2.2 Verkeer, vervoer en parkeren

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost zijn de volgende wegen bestemd voor gemotoriseerd verkeer:

- de Aalsmeerderweg;
- de Machineweg;
- het Schinkeldijkje;
- de Kerkweg;
- de Hornweg;
- de Hogedijk.

Deze wegen en ook de wegen en paden voor het langzaam verkeer zijn bestemd als bestemming Verkeer. De doorgaande wegen in het gebied zijn de Aalsmeerderweg en de Hornweg (verbinden de woonkernen van Aalsmeer en Nieuw-Oostende) en de Oostenderweg (die samen met de Aalsmeerderweg lopen tussen Aalsmeer en Amstelveen/A9. Het perceel aan de Machineweg 293a wordt ontsloten op de Machineweg gelegen tussen de Legmeerdijk en de Hornweg.

Volgens de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016' (Afdeling Realisatie en Beheer - Verkeer en Vervoer, vastgesteld in de raadsvergadering van 22 september 2016) gelden per functie verschillende parkeernormen. Zie hiervoor verder paragraaf 6.4.4 'Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016' van deze toelichting. In de parkeerbehoefte wordt in dit geval volledig op eigen terrein voorzien. De genoemde parkeernormen zijn tevens opgenomen in de regels van artikel 3 Wonen - Lintbebouwing van dit wijzigingsplan.

Wonen

Type	Eenheid	Parkeernorm
Woning groot >140m ²	Per woning	2,2
Woning middel 100m ² -140m ²	Per woning	1,9
Woning klein < 100m ²	Per woning	1,5
Kamerverhuur	Per kamer	0,8
Aanleunwoning & serviceflat	Per woning	1,2

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

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

6.2 Rijksbeleid

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

6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

Op 12 februari 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) vastgesteld. De SVIR is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen;

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

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch 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.

Conclusie

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige plangebied. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in het kader van dit wijzigingsplan.

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

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

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit in werking getreden (zie Staatsblad met nr. 389). Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen worden toegestaan indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden

afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB.

De procedures - in het kader van een wijzigingsplan - voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden.

De genoemde beperkingen betreffen:

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

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

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging houdt een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur in om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd en maximaal 3 woningen in het lint. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden onder het regime van het nieuwe Lib geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. In het landelijk gebied is een verbod verankerd in het LIB op nieuwe woningbouwlocaties.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen zone 4 van het LIB. Ingevolge artikel 2.2.1 c zijn binnen deze zone geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan met uitzondering van de toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 3 woningen per bouwplan binnen lintbebouwing. In dit geval betreft de ontwikkeling de realisatie van 1 woning binnen het lint van de Machineweg. Deze ontwikkeling is daarmee passend binnen de uitzonderingscategorieën van het LIB. Daarnaast ligt het plangebied binnen de 20 Ke-zone. In paragraaf 6.3.3 wordt nader ingegaan op de realisatie van woningen binnen deze zone en de wijze waarop rekenschap wordt gegeven met betrekking tot geluid en externe veiligheid.

Daarnaast valt het voorliggende plan binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. In het kader van het LIB geldt hier een toets bouwhoogte van 35 meter. Voor de toetshoogte radar geldt een hoogte van 41 meter. De maximale hoogte van het bouwplan is 9 meter en is passend binnen de toetshoogtes van het LIB.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld.

De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities: Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

6.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De regels van de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)' vloeien voort uit de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040'. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels veehouderij of detailhandelsvoorzieningen).

De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen en afwijkingsbesluiten vast te stellen in overeenstemming met de PRV. Op 7 juni 2019 is de meest recente wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden.

Relevantie plangebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG), zoals aangeduid in de PRV. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen, zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn.

Het begrip BSG is opgenomen in artikel 1.1.1 onder h van het Bro. Hier is BSG als volgt omschreven: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' De gevraagde bouw van een woning in het bestaande woonlint past binnen de provinciale structuurvisie en verordening.

6.3.3 Wonen en vliegen 20 Ke-contour

De planlocatie is gelegen binnen de 20 Ke-contour. Binnen deze contour moet een afweging gemaakt worden voor de gewenste ontwikkeling in relatie tot geluid en externe veiligheid.

Rekenschap geven van vliegtuiggeluid

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

In samenhang met de vergroting van de lokale afwegingsruimte dienen gemeenten de afspraken na te komen die zijn gemaakt om te voorkomen dat de luchtvaartsector voor extra kosten komt te staan door nieuwe woningbouwontwikkelingen. Kern van deze afspraken is het rekenschap geven van vliegtuiggeluid in ruimtelijke plannen, mede met het oog op objectieve en vroegtijdige informatievoorziening van (toekomstige) bewoners.

In samenspraak met de gemeenten in de regio is een handreiking opgesteld hoe op transparante wijze de afspraak over rekenschap geven in te vullen. Deze handreiking is in een provinciale beleidsregel vertaald. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen zal de provincie aan deze regel toetsen. Conform deze regel dient in ruimtelijke plannen een aantal stappen te worden doorlopen om te kunnen concluderen dat aan de afspraak over rekenschap geven is voldaan:

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

Ad. a De ligging in het beperkingengebied

De planlocatie is gelegen binnen het beperkingengebied van de 57 dB(Lden) contour en binnen de 20 Ke contour.



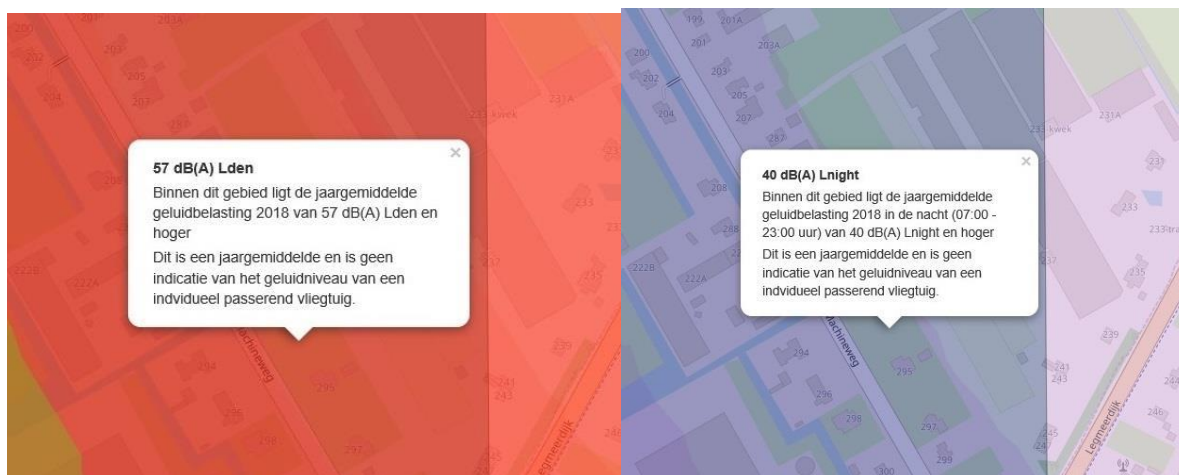
Ligging plangebied 20 Ke-contour

Ad b. De huidige geluidssituatie

Aalsmeer ligt tussen de landingsroutes van de Zwanenburgbaan en de Aalsmeerbaan. Voor de Aalsmeerbaan geldt een nachtregime. Gegevens over de actuele geluidbelasting vanwege vliegtuigverkeer kunnen worden ontleend aan de geluidbelastingkaarten die elke vijf jaar volgens de Europese richtlijn omgevingslawaaï worden opgesteld en de informatie op de website van het Bewonersaanspreekpunt Schiphol.

In het kader van de Europese richtlijn omgevingslawaaï karteren gemeenten de geluidsbelasting van een luchthaven als die groter of gelijk is aan 55 dB Lden of 50 dB Lnight. De huidige geluidbelastingkaarten dateren van juni 2017. Volgens deze kaarten ondervindt de planlocatie een geluidbelasting die ligt tussen 55 en 59 dB Lden en minder dan 50 dB Lnight.

Via het Bewonersaanspreekpunt Schiphol is eveneens informatie beschikbaar over de geluidsbelasting vanwege het vliegverkeer op een specifieke locatie. Het gaat hierbij om de jaargemiddelde geluidbelasting gedurende de dag en gedurende nacht die hoort bij de in het voorgaande gebruiksjaar gerealiseerde vliegoperatie. Volgens de gegevens van het Bewonersaanspreekpunt Schiphol lag de jaargemiddelde belasting in 2018 bij 57 dB(A) Lden en 40 dB(A) Lnight.



Jaargemiddelde geluidsbelasting Lden en Lnight

Daarmee ligt de geluidbelasting overdag onder de grens van 58 dB waarop het LIB 4 gebied is gebaseerd waarbinnen vanwege de geluidbelasting bouwbeperkingen zijn opgelegd. Voor de berekening van het aantal ernstig slaapgestoorden rond Schiphol wordt uitgegaan van de 40 dB(A) Lnight contour. Het geluidniveau op de planlocatie betreft 40 dB Lnight en ligt daarmee op de gehanteerde 40 dB(A) Lnight contour. Vanuit het Bouwbesluit zijn voorzieningen nodig om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Uit het akoestisch onderzoek (Zie bijlage 2 "Onderzoek geluidsbelasting en geluidswering woning Machineweg 293 te Aalsmeer, rapportnummer M+P.ABH.18.02.1 d.d. 21 december 2018 van M+P raadgevende ingenieurs BV) dat voor deze locatie is uitgevoerd blijkt dat voor het akoestisch leefmilieu op deze locatie het wegverkeerslawaai vanwege de Machineweg bepalend is. De vast te stellen geluidbelasting bedraagt 52 dB ter plaatse van de voorgevel aan de woning aan de Machineweg 293.

De vereiste karakteristieke geluidswering van de gevels bedraagt $GA; k \geq 25$ dB. Deze wordt bepaald door het luchtvaartlawaai. Gestreefd is naar een geluidswering van $GA \geq 31$ dB. Uit praktische overwegingen is bij de woonkamer/keuken en de beide slaapkamers aan de voorzijde een geluidswering van 30 dB berekend. Een hogere geluidswering zal leiden tot fors hogere kosten. Hiermee wordt overigens ruimschoots aan de wettelijke geluidswering conform het Bouwbesluit 2012 voldaan.

Grofweg worden onderstaande voorzieningen getroffen met betrekking tot de geluidswering:

- verzaamd isolatieglas;
- verzwaarde kapconstructie met extra aftimmering op verende regels of speciale geluidswerende dakplaat;
- aftimmering met verende regels onder dak dakkapel in slaapkamer 1.04;
- goede kier- en naaddichting;
- suskasten.

Voor de besloten ruimten anders dan de verblijfsruimten zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

Ad. c. Toekomstige ontwikkelingen

In het zogenaamde Aldersakkoord van 2008 zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Schiphol tot 2020. In het akkoord is vastgelegd dat Schiphol mag groeien tot maximaal 500.000 vluchten per jaar. Na 2020 mag de luchthaven verder groeien op basis van een evenredige verdeling van de gerealiseerde milieuwinst tussen de sector en de omgeving. volgens deze afspraak mag 50% van de milieuwinst worden ingezet voor verdere groei. De andere 50% komt ten goede aan de kwaliteit van de

leefomgeving. Conform de afspraken uit het Aldersakkoord wordt strikt geluidpreferentieel gevolgen. Dit betekent dat die banen worden ingezet die het minst geluidsoverlast veroorzaken. Op dit moment wordt in het kader van de Omgevingsraad Schiphol gewerkt aan advisering van de verantwoordelijke minister over de verankering van het geluidpreferentiële stelsel in de wet- en regelgeving en over de verdere ontwikkeling van Schiphol na 2020 in balans met de omgeving. De huidige operatie op Schiphol benadert het maximale scenario van 500.000 vluchten. De beschreven actuele geluidbelasting benadert daarmee de geluidbelasting die op basis van het maximale aantal van 500.000 vluchten gerealiseerd zal worden. Afhankelijk van de specifieke weersomstandigheden zal de geluidbelasting per jaar enigszins kunnen verschillen.

Ten aanzien van de Aalsmeerbaan zijn enkele hinderbeperkende maatregelen uitgevoerd en worden er enkele ontwikkelingen verwacht. Dit betreffen: vervroegde nachtprocedures en de introductie van vaste naderingsroutes met continue daalvluchten. Voor de Zwanenburgbaan betreffen deze maatregelen: vervroegde nachtprocedures, strikt geluidpreferent baangebruik en de ontwikkeling parallel starten.

Ad. d. Het belang van woningbouw

In het onderhavige geval gaat het om de realisatie van een woning binnen het lint van de Machineweg. Het opvullen van een gat in het lint is van oudsher een van de uitzonderingen van het LIB om woningbouw mogelijk te maken.

Ad. e. Slotconclusie

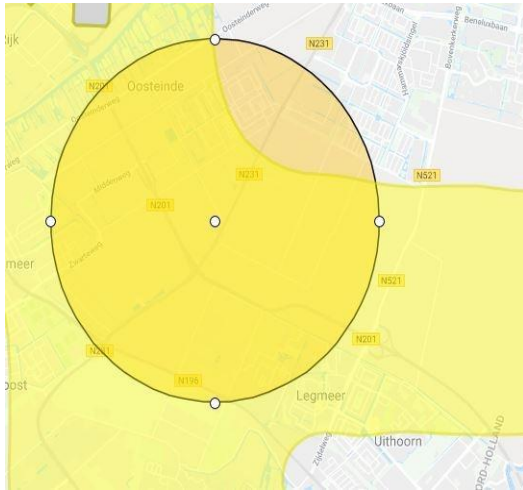
Ten aanzien van de realisatie van woningen in de lintbebouwing van de Machineweg, zijn een aantal randvoorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen. De strijdigheid met het bestemmingsplan betreft dat het bestemmingsplan op het voorliggende perceel voorziet in de bestemming "Wonen-Lintbebouwing". Op basis van de geldende bestemming is een vermeerdering van woningen niet toegestaan. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan staat het college van burgemeester en wethouders - door het doorlopen van de wijzigingsprocedure - de toevoeging van één vrijstaande, particuliere woning in het lint van de Machineweg, toe. Tegen de realisatie van een woning in het lint van de Machineweg bestaan vanuit de afweging van de geluidbelasting vanwege het vliegtuiggeluid geen zwaarwegende bezwaren. Het akoestisch klimaat ter plaatse wordt vooral bepaald door het wegverkeerslawaai. In het geluidonderzoek is het luchtverkeerslawaai meegenomen. Aanvullende gevelweringsmaatregelen zijn voorgeschreven om het binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Afhankelijk van persoonlijke omstandigheden kan vliegtuiglawaai voor hinder zorgen. Om deze reden is het van belang open en transparant te informeren over de mogelijkheid van vliegtuiglawaai. Door vroegtijdig te informeren over geluidhinder van vliegtuigen kan hinderbeleving worden voorkomen. Informatievoorziening over vliegtuiggeluid valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. In het kader van het bouwproject wordt op een deugdelijke informatievoorziening van de toekomstige bewoners ingezet.

Rekenschap geven aan externe veiligheid

Het vliegverkeer van en naar Schiphol brengt externe veiligheidsrisico's met zich mee. In heel Nederland kan een vliegtuig neerstorten, maar de meeste luchtvaartongevallen gebeuren op of in de directe omgeving van een vliegveld. In het LIB zijn daarom regels opgenomen onder meer ten aanzien van het onderwerp externe veiligheid.

In bijlage 3 van het LIB is het gebied voor 'beperkingen bebouwing' aangewezen. Voor externe veiligheid zijn de zones 1 en 3 relevant; 2 en 4 hebben betrekking op geluid. Zone 1 is de sloopzone vanwege externe veiligheid. In dit gebied is het doel om het risico van slachtoffers op de grond ten gevolge van een vliegtuigongeluk te minimaliseren. Om die reden zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan. Alleen zeer extensief gebruik van gronden is mogelijk. Zone 3 wordt afgebakend door de zogenaamde PR 10-6 contour. Binnen deze contour is de kans dat

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



Het plangebied valt binnen zone 5. In de nieuwe situatie is uitsluitend sprake van wonen (één woning). Onderliggend bestemmingsplan heeft niet direct tot gevolg dat het gebied intensiever wordt gebruikt dan in de huidige situatie. Als het gebied al intensiever wordt gebruikt dan is dit marginaal. Bij een intensiever gebruik kunnen bij een vliegtuigongeval meer slachtoffers vallen, dit wordt echter om de volgende redenen aanvaardbaar geacht.

- Pagina 37

- De hulpdiensten treden in het geval van een ramp volgens het hiervoor geldende protocol op. De kwaliteit van de hulpdiensten wordt door intensieve monitoring steeds verbeterd. Sinds de Bijlmerramp zijn de lokale rampenplannen verbeterd. Lokale bestuurders zijn en worden getraind in het leiding geven tijdens crisissituaties. Dit wordt periodiek herhaald en geëvalueerd.
- In het plangebied is de functie wonen gepland. De bewoners kunnen zichzelf en anderen over het algemeen goed redden. In het plangebied worden geen zeer kwetsbare objecten toegestaan. Dat zijn gebouwen voor minder redzame groepen, zoals kinderen, zieken en andere zorgbehoevenden.
- In het geval van calamiteiten worden burgers door de overheid zo snel mogelijk geïnformeerd hoe ze moeten handelen (bv. via NL-Alert). De (rijks)overheid adviseert burgers in geval van een vliegtuigongeval het volgende:
 - I. Ga niet kijken.
 - II. Houd afstand bij brand vanwege de hitte en de giftige rook.
 - III. Houdt afstand vanwege gevaarlijke stoffen die kunnen vrijkomen.
 - IV. Bel 112 als dat nog niet gebeurd is.

De woning is gelegen aan de Machineweg. Vluchtroutes zijn met name gericht naar aangrenzende Legmeerdijk. Hulpdiensten kunnen de locatie vanuit twee richtingen bereiken en dus vanuit verschillende windrichtingen.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele beleid voor het gebied is neergelegd in de 'Gebiedsvisie Aalsmeer - Aandacht voor Kwaliteit 2020' (vastgesteld op 26 november 2009). De gebiedsvisie heeft de status van een structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Gebiedsvisie is de Machineweg aangewezen als een lintstructuur.

Volgens de Gebiedsvisie wordt voor de linten in de toekomst ingezet op een proces van ontvlechting van wonen en bedrijvigheid. De in de loop der tijd gerealiseerde bedrijfsbebouwing in de linten heeft volgens de gebiedsvisie niet bijgedragen aan een hoge beeldkwaliteit. Grootschalige bedrijfsbebouwing doet afbreuk aan het rechtlijnige karakter van de landschapslijnen en de oorspronkelijke lintstructuur.

Verdergaande grootschalige bedrijvigheid in de linten wordt zoveel mogelijk beperkt en dient geclusterd gestalte te krijgen in de daarvoor aangewezen concentratiegebieden. Detailhandel dient te worden geconcentreerd in de bestaande winkelgebieden. Nieuwe ontwikkelingen in de linten moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bij nieuwe initiatieven zijn de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormige karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren met eventuele doorzichten naar het achterliggende polderlandschap aandachtspunten bij de beoordeling.

Met uitzondering van het westelijke deel kan volgens de Gebiedsvisie het gebied tussen de Oosteinderweg, Machineweg, Aalsmeerderweg en Bosrandweg, op de langere termijn gelden als zoekgebied voor alternatieve functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, groen en dagrecreatieve voorzieningen en als zoekgebied voor alternatieve woonvormen, waarbij een nieuwe structuurdrager aan het gebied wordt toegevoegd, bijvoorbeeld wonen in een nieuw lint.

Relevantie plangebied

Het bouwen van een woning in het lint draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

6.4.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost: Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost is flexibiliteit toegevoegd aan de bestaande en opnieuw als zodanig bestemde functies in het plangebied. De voor deze ontwikkeling relevante flexibiliteit is in deze planregels opgenomen als:

- Algemene wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Wonen-Lintbebouwing', artikel 15.7.1 'wijzigingsbevoegdheid nieuwe woning', bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost': om binnen deze bestemming nieuwe woningen toe te staan en daarmee de bestaande woonlinten verder op te vullen en door te trekken.

Voor de woningen aan de Machineweg is de bestemming 'Wonen-Lintbebouwing' opgenomen. Voor elk lint is een bouwvlak opgenomen. Voor de situering en maatvoering van de woningen is aangesloten bij het gemeentelijke lintenbeleid, als beschreven in paragraaf 3.1.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost' en in paragraaf 6.4.3 van dit wijzigingsplan. Indien de bestaande maatvoering niet overeenkomt met het gemeentelijke lintenbeleid, is in de regels opgenomen dat de bestaande maatvoering is toegestaan.

Binnen de woonbestemming is het uitoefenen van een aan huisgeboden beroep dan wel het uitoefenen van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, conform de gemeentelijke beleidsregels 'Aan huis geboden Beroepen en Bedrijven'.

Relevantie plangebied

De wijzigingsregels (artikel 15.7.1 'wijzigingsbevoegdheid nieuwe woning', bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost') zijn gebaseerd op de eerste herziening van de beleidsnotitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten' (zie 6.4.3) en zijn verwerkt in de regels van de bestemming 'Wonen-Lintbebouwing' die zijn opgenomen in artikel 3 van voorliggend wijzigingsplan. De aanvraag om omgevingsvergunning dient te passen binnen de regels van voorliggend wijzigingsplan. Hiermee is de aanvraag ook passend binnen de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost' en in lijn met de beleidsnotitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten'.

6.4.3 Nota Lintenbeleid

Op 22 december 2011 heeft de gemeente Aalsmeer de notitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer' vastgesteld. Op 31 oktober 2013 is een eerste herziening van de beleidsnotitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten' vastgesteld.

Het doel van het lintenbeleid is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelingen in woonlinten. Inzet van het beleid is om de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken.

In het lintenbeleid wordt gesteld dat de bebouwingslinten een belangrijke rol spelen in de ruimtelijke opbouw van Aalsmeer en bijdragen aan de collectieve identiteit van de gemeente. De oorsprong van de linten komt voort uit de agrarische bedrijfswoningen die in het lint stonden met daarachter de agrarische bedrijfsbebouwing. Doordat het buitengebied, gelegen achter het lint, in Aalsmeer veelal ten dienste stond van de glastuinbouw, is het ruimtegebruik van het buitengebied intensiever en de bebouwingsdichtheid hoger.

De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit. Er zijn echter ontwikkelingen, zoals het verdwijnen van de glastuinbouw door schaalvergroting, die de linten bedreigen. Ander gewenst gebruik en andere architectuur zijn soms niet in overeenstemming met de oorspronkelijke lintstructuur.

De Machineweg is een planmatig aangelegd lint. 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. De Machineweg is aangelegd na de droogmaking van de Oosteinderpoel en overwegend aan één zijde bebouwd (oostzijde). De woningen staan vrij dicht op elkaar en bestaan voornamelijk uit (half) vrijstaande woonbebouwing. Halverwege de Machineweg ligt het zogenaamde "Rode Dorp", een in 1921 gebouwd woningcomplex bestaande uit aaneengesloten woonbebouwing. Tussen de Hornweg en de Legmeerdijk is het lint nog deels onbebouwd, met uitzondering van een aantal recent gebouwde vrijstaande woningen. De westzijde van de Machineweg grenst, gescheiden door een watergang, aan het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Green Park Aalsmeer.

Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid diverse ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd. Naast algemeen geformuleerde uitgangspunten zijn voor de in het plangebied gelegen linten specifieke uitgangspunten opgenomen. Voor de Machineweg is dit het volgende uitgangspunt:

Ruimtelijk

Vrijstaande erfbouw mag tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Relevantie plangebied

In het lintenbeleid is in het algemeen toetsingskader opgenomen dat een vrijstaande woning gebouwd mag worden op een kavel met een breedte van tenminste 25 meter en een 2^e kapwoning op een kavel met een breedte van ten minste 40 meter. In het specifiek toetsingskader is opgenomen dat hiervan kan worden afgeweken indien de stedenbouwkundige situatie daarvoor aanleiding geeft. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

De kavelbreedte voor een vrijstaande woning, ter hoogte van de voorgevelrooilijn, dient ten minste 18 meter te bedragen, de kavelbreedte voor een dubbel woonhuis, ter hoogte van de voorgevelrooilijn tenminste 26 meter. De kavel met een afwijkende kavelbreedte dient onderdeel uit te maken van een reeks van kavels met diezelfde afwijkende kavelbreedte. Doel is dat de nieuw te bouwen woning(en) zich voegt in de bebouwingsritmiek van het bestaande lint, dan wel een deel van het lint.

De breedte van de kavel Machineweg 293a bedraagt circa 28,5 meter en voldoet hiermee aan het in het lintenbeleid voorgeschreven minimum van 25 meter voor één vrijstaande woning. De gewenste ontwikkeling is ook passend binnen de overige uitgangspunten van het lintenbeleid.

6.4.4 Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016

Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016' vastgesteld. Hierin zijn voor de bestemming/functie Wonen verschillende parkeernormen opgenomen:

Wonen		
Type	Eenheid	Parkeernorm
Woning groot >140m ²	Per woning	2,2
Woning middel 100m ² -140m ²	Per woning	1,9
Woning klein < 100m ²	Per woning	1,5
Kamerverhuur	Per kamer	0,8
Aanleunwoning & serviceflat	Per woning	1,2

Relevantie plangebied

De parkeerbehoefte dient te worden opgelost op eigen terrein. Voor een grote woning van meer dan 140m² geldt een parkeernorm van 2,2 per woning. De kavel is voldoende groot dat aan de norm voldaan kan worden. Met het oog op de parkeer- en verkeerssituatie bestaan geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid en wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan maakt onder een aantal regels/voorwaarden een vermeerdering met één vrijstaande burgerwoning mogelijk in het lint van de Machineweg. Hiermee wordt het verbod om woningen toe te voegen binnen de bestemming 'Wonen-Lintbebouwing' (artikel 15, Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost) opgeheven. De voorwaarden zijn opgenomen in de regels van voorliggend wijzigingsplan. Deze regels corresponderen met de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost' en met de eerste herziening van de beleidsnotitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten' ('Nota Lintenbeleid'). Indien de aanvraag om omgevingsvergunning past binnen de bovengenoemde regels bestaat er geen strijdigheid met het gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Een goede ruimtelijke ordening omvat een bodem die duurzaam geschikt is voor de beoogde functie. Bij duurzame geschiktheid worden alle gebruiksfuncties van de bodem adequaat beschermd.

Voor de chemische kwaliteit is het streven dat de gebruiksfunctie aansluit bij de bodemfunctieklassen zoals opgenomen in artikel 4.4 Regeling bodemkwaliteit. Een afwijking hiervan is mogelijk indien de bodem een aanvaardbare geschiktheid heeft; wanneer de aanwezige verontreinigingen geen gezondheidsrisico's voor de gebruiker vormen. Indien echter sprake is van een onaanvaardbare kwaliteit, waarbij gezondheidsrisico's voor gebruikers optreden, is bodemsanering nodig. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen te bebouwen en onbebouwde terreindelen.

Grondgebonden bouwwerken (voor het verblijf van personen) mogen niet op verontreinigde grond worden gebouwd, waardoor een omgevingsvergunning niet zonder bodemsanering in werking treedt. Voor terreindelen zoals tuinen, die niet worden bebouwd, maar waar na functiewijziging wel een onaanvaardbare blootstelling kan optreden, ontbreekt een juridische basis voor bodemsanering. Doorgaans wordt de bodem gesaneerd omdat er wel een privaatrechtelijke basis voor sanering bestaat. De haalbaarheid van een plan is qua bodemkwaliteit primair afhankelijk van de financiële ruimte voor een eventuele sanering ter plaatse van de te bebouwen verblijfsruimte.

Gebruik ondergrond

De ondergrond wordt steeds intensiever benut door de aanleg van bodemenergiesystemen, zowel open (met grondwateronttrekking) als gesloten (rondpompen van koelmiddel). Het verdient aanbeveling in de ontwerpfase van de bodemzijdige installatie rekening te houden met de aanwezigheid van bestaande systemen in de directe omgeving omdat die de ondergrondse gebruiksruimte kunnen inperken.

Relevantie plangebied

Om mensen te beschermen tegen de effecten van een verontreinigde bodem, geldt bij nieuwe ontwikkelingen een onderzoeksplicht naar de bodemgesteldheid ter plaatse. In principe moet de bodemkwaliteit geschikt zijn of worden gemaakt voor het beoogde gebruik, in dit geval voor wonen.

Naar aanleiding van de voorgenomen aanvraag voor het bouwen van een woning op dit perceel heeft Terrascan B.V. in mei 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 1).

Uit het rapport kan worden geconcludeerd dat er op de onderzoekslocatie binnen het kader van het onderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik bestaan en dus ook niet voor de uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan. In de grond en het grondwater ter plaatse van Machineweg 293a te Aalsmeer zijn ten hoogste lichte verontreinigingen geconstateert die geen vervolgonderzoek behoeven. Er is geen specifiek onderzoek gedaan naar asbest, maar bij een globale visuele inspectie is in of op de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

7.2 Water

Beleidsdoelen water

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte. Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Wettelijk kader

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.

Relevantie plangebied

Ontwikkelingen die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterhuishouding van het plangebied zijn niet aan de orde. Ten behoeve van de nieuw te bouwen woning wordt er geen water gedempt en er is geen waterkering in het plangebied aanwezig. Het perceel heeft een oppervlakte van 1472 m². De woning heeft een oppervlakte van 169 m². Naast verhardingen ten behoeve van parkeerplaatsen en eventuele terrassen zal het perceel groen ingericht worden. De totale oppervlakteverharding blijft onder de 500m².

7.3 Archeologie

De gemeente heeft op 24 juni 2010 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld waarin het gemeentelijk archeologiebeleid uiteen is gezet. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende categorieën met bijbehorend regime. Het plangebied Machineweg 293a behoort tot de categorie waarin rekening gehouden moet worden met archeologie bij plannen groter dan 10.000 m² én dieper dan 40 centimeter. Zodoende is een archeologisch vooronderzoek/veldonderzoek in het kader van het voorliggende initiatief niet noodzakelijk.

7.4 Geluid

Beleidskader

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

In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. De gemeenteraad van Aalsmeer heeft de 'Deelnota Hogere Waarden' vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen. In het hogere waardenbeleid zijn een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol spelen. Deze aspecten zijn:

1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

Relevantie plangebied

In het kader van de nieuwbouw van deze woning is onderzoek verricht naar de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuw te realiseren woning en naar de geluidsbelasting op de gevels. Dit onderzoek is vervat in het rapport 'Onderzoek geluidsbelasting en geluidswering woning Machineweg 293 te Aalsmeer' van M+P raadgevende ingenieurs BV op 21 december 2018, rapportnummer M+P.ABH.18.02.1. Zie bijlage 2

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning is sprake van wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï. Ook komt de gecumuleerde geluidbelasting aan de orde.

Wegverkeerslawaaï

Uit het onderzoek blijkt dat alleen ten gevolge van de Machineweg een overschrijding optreedt. De vast te stellen hogere waarde voor het wegverkeerslawaaï bedraagt 52 dB inclusief aftrek art. 110g Wgh ter plaatse van de voorgevel van de woning aan de Machineweg 293a. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee met maximaal 4 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden zodat er een ontheffing kan worden verleent. Zie voor het besluit hogere grenswaarden bijlage 3.

Wel dient aangetoond te worden dat de geluidswering voldoende is om het wettelijke binnenniveau te kunnen waarborgen. Voor het bepalen van de geluidswering wordt geen aftrek toegepast zodat voor de geluidsbelasting wordt uitgegaan van maximaal 57 dB. Onderzoek naar de geluidswering is nodig bij de verblijfsruimten die grenzen aan een uitwendige scheidingsconstructie, waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor de zijgevels op de begane grond en de achtergevel geldt dat er geen sprake is van een overschrijding. Deze gevels zijn geluidsluw. Daarmee wordt tevens voldaan aan de voorwaarden van het gemeentelijk beleid met betrekking tot een geluidsluwe gevel.

Luchtvaartverkeerslawaaï

De nieuwe woning is binnen het beperkingengebied voor bebouwing vanwege vliegverkeer op Schiphol gelegen. Omdat de woning is gelegen binnen het gebied aangewezen met nummer 4 is het oprichten van een nieuwe woning alleen mogelijk indien het betreft: "een toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan". Aan deze voorwaarde wordt in dit geval voldaan.

De geluidsbelasting vanwege het vliegverkeer is ontleend aan de geluidbelastingkaart uit 2018 en bedraagt op deze locatie $L_{den} = 57$ dB. Vanuit het Bouwbesluit 2012 zijn voorzieningen nodig om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Gecumuleerde geluidbelasting

Indien een geluidgevoelige bestemming, waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgelegd, in de zone van meerdere geluidbronnen ligt, dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. Bij de woning is er sprake van wegverkeerslawaaai en luchtvaartlawaaai.

Het beleid van de gemeente Aalsmeer stelt dat de gecumuleerde geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan de hoogste vast te stellen geluidsbelasting + 3 dB. In dit geval is dat dus 71 dB ($68 + 3$ dB zonder aftrek art. 100g Wgh). In dit geval wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

De maximale geluidsbelasting L_{den} wegverkeerslawaaai bedraagt 57 dB zonder aftrek art. 110 g van de Wet geluidhinder. Vanwege luchtvaartlawaaai bedraagt deze 58 dB. De L_{cum} bedraagt dan 65 dB. Dit is ruim minder dan de maximaal te ontheffen waarde van 71 dB en voldoet daarmee aan het gemeentelijk beleid.

7.5 Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL beoogt alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Alleen projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, indien aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Dit criterium is een of-benadering. Wanneer een project voor één stof de grens van 3% overschrijdt, moet het project worden aangemerkt als een project dat de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, zoals:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg; 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg; 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Relevantie plangebied

De ontwikkeling is ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangewezen als een categorie die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als NIBM categorie is aangewezen een woningbouwontwikkeling van maximaal 1500- woningen met één ontsluitingsweg. Met dit project wordt maximaal één woning mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig.

7.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hiermet name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen. De veiligheidsnormen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij de bouw van een woning gaat het in beginsel om een kwetsbaar object, waarbij de veiligheid van personen in het geding kan zijn.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. De gegevens zijn afkomstig van gemeente, waterschappen, provincie en rijk.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het bouwplan geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten zijn vermeld.

Relevantie plangebied

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation, een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig.

7.7 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen.

Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

Relevantie plangebied

Eind juli 2019 is een quickscan flora & fauna uitgevoerd voor het plangebied (zie bijlage 4). De aanleiding is dat binnen het plangebied een woning wordt gerealiseerd, waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. Deze werkzaamheden kunnen schadelijke effecten hebben op beschermde soorten en natuurgebieden. Wet- en regelgeving voor flora, fauna en natuurgebieden kan hierdoor worden overtreden. De quickscan zoomt in op de (mogelijke) effecten door de activiteiten en op welke wijze gehandeld dient te worden. Uit het veldonderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen die leiden tot een advies voor vervolgonderzoek of een ontheffingsaanvraag.

7.8 Duurzaamheid

De kaders duurzaamheid Aalsmeer zijn vastgesteld door de gemeenteraad in december 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Aalsmeer streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:

1. Aalsmeer is fossielonafhankelijk in 2040;
2. Aalsmeer heeft een circulaire economie in 2040;
3. en iedereen kan meedoen in Aalsmeer (inclusieve stad).

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

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

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) in werking getreden. Daarmee is de plicht voor de netbeheerder om kleinverbruikers op aardgas aan te sluiten vervallen. Dit betekent dat nieuwbouwlocaties niet meer aangesloten hoeven worden op het aardgasnetwerk. De nieuwe regelgeving ondersteunt de gemeentelijke ambitie om in 2040 fossielonafhankelijk te zijn.

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

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

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

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

Relevantie voor het plangebied

Het plan voldoet aan een aantal duurzaamheidscriteria. Uit een onderzoek blijkt dat de woning aan de Machineweg 293a te Aalsmeer voldoet aan de huidige energie prestatienorm.

REGELS

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>10</u>
<u>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 3 Wonen - Lintbebouwing</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 4 Waarde - Archeologie 4</u>	<u>16</u>
<u>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</u>	<u>19</u>
<u>Artikel 5 anti-dubbelregel</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 6 algemene bouwregels</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 7 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1 nr. 4</u>	<u>23</u>
<u>Artikel 8 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 9 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a</u>	<u>25</u>
<u>Artikel 10 Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3</u>	<u>26</u>
<u>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 11 Overgangsrecht</u>	<u>28</u>
<u>Artikel 12 Slotregel</u>	<u>29</u>

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Wijzigingsplan Landelijk Gebied Oost - Machineweg 293a" van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.02P-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-gebonden bedrijf

het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening door (één van) de hoofdbewoners, dat door de beperkte omvang ervan in diens woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aan- en uitbouw:

een gebouw aan een hoofdgebouw waarmee het in verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsvlak:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

1.11 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen danwel bedrijfsmatig verlenen van diensten (daaronder niet begrepen aan-huis-verbonden-beroepen, detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportdoeleinden);

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bestaand gebruik of bouwwerk:

een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit plan;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm en gebruik onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.24 bruto vloeroppervlakte b.v.o.:

de som van de binnen de gevels gelegen vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuisen, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.25 carport:

een niet aan alle zijden met wanden omsloten overdekte ruimte ten behoeve van de stalling van (motor-)voertuigen;

1.26 containerbergingen:

bergingen voor de kliko's/rolemmer;

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.28 dakkapel:

een toevoeging van ondergeschikte omvang binnen een hellend dakvlak, waarbij het karakter van het dak in stand blijft;

1.29 dakkaper:

een dakkapel met een schuin dakvlak in dezelfde hoek als het dak, waarbij de nok wordt verhoogd;

1.30 dakopbouw:

een toevoeging aan de bouwmassa van een (hoofd)gebouw vanaf het bestaande dakvlak, waarbij gehele of gedeeltelijke verhoging van het oorspronkelijk dakvlak plaatsvindt;

1.31 dakterras:

een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak, al dan niet voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

1.32 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.33 dienstverlenend bedrijf:

bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen;

1.34 dove gevel:

een gevel zonder te openen delen;

1.35 ecologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.36 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.37 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.38 erfafscheiding:

een scheiding tussen erven, tuinen en/of openbare ruimten in de vorm van een bouwwerk, dan wel beplanting;

1.39 erker:

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde is begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

1.40 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.41 geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.42 geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.43 geluidreducerende maatregelen:

fysieke en niet-fysieke maatregelen gericht op het reduceren van de geluidsbelasting vanwege industrie-, bedrijfs- of wegverkeerslawaaï op geluidsgevoelige objecten, of maatregelen die daar niet specifiek op gericht zijn doch wel tevens een geluidsreducerende uitwerking hebben, zoals bijvoorbeeld verkeersmaatregelen, het aanbrengen van geluidsarm asfalt, geluidswallen of -schermen of de aanleg van nieuwe wegen elders die tot gevolg hebben dat de verkeers- en de geluidsbelasting afneemt;

1.44 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.45 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone (50 dB (A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld;

1.46 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.47 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.48 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.49 hoofdverblijf:

de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt;

1.50 huishouden:

één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een woning of een recreatiewoning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt;

1.51 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.52 kwetsbaar object, beperkt:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.53 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.54 mansardekap:

kapvorm met gebroken, naar buiten geknikte, hellende dakvlakken die in de nok samenkomen, waarbij de dakhelling van het onderste dakvlak (maximaal 60% van het vlak) steiler is dan het bovenste dakvlak;

1.55 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.56 ondergronds bouwen:

het bebouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages);

1.57 peil:

- a. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
- b. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

1.58 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.59 reclame-uiting:

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera;

1.60 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.61 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.62 souterrain:

bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het peil is gelegen;

1.63 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.64 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.65 voorgevelrooilijn:

dit is de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

1.66 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.67 vrij beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.68 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.69 Wet:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan;

1.70 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding en daardoor is aan te merken als wooneenheid, niet zijnde een bijzondere woonvorm, dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

1.71 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.72 zone:

een op de verbeelding aangegeven gebied, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

1.73 zoneringsregeling:

de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan geldende regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen en watertransportleidingen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de nok van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil (maaiveld) tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de ashoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voor zover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.11 horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Wonen - Lintbebouwing

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Lintbebouwing' (W-Li) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woongebouwen;
- b. tuinen en erven;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- d. parkeervoorzieningen en ontsluitingen ten behoeve van het wonen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van terinzageligging van het ontwerp van dit plan mag niet worden vermeerderd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in dan wel niet meer dan 5 meter achter de op de verbeelding aangeduide gevellijn te worden gebouwd evenwijdig aan de weg;
- f. de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw van een vrijstaande woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen, mag niet meer dan 12 meter bedragen en van een twee-onder-een-kapwoning niet meer dan 10 meter;
- g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- h. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient niet minder dan 3 meter te bedragen bij elke vrijstaande zijgevel;
- i. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - I. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
 - II. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 - III. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 - IV. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en niet meer dan 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 - V. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten;
- j. gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
- k. de regels onder a. tot en met i. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel [6.1](#) van deze planregels.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. bij de woningen behorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de bouwdiepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken achter het hoofdgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte verdiepingsvloer vermeerderd met 0,30 meter bedragen tot een maximum van 4 meter;
- d. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter respectievelijk 4,5 meter;
- e. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bestaande woning worden gebouwd en minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrans;
- f. het bebouwingspercentage aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal 50%, waarbij het gezamenlijk oppervlakte niet meer mag bedragen dan:

Totale oppervlakte bouwperceel	Max. gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot 300 m ²	40 m ²
300 tot 400 m ²	50 m ²
400 m ² en groter	60 m ²

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. het bepaalde onder a. tot en met c. is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de waterhuishouding;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
- f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

3.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeermstelveen'.

3.4.2 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende

parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [3.4.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
- b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

3.4.3 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

3.5 Afwijken van de bouwregels

3.5.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.1](#) van dit artikel voor het toestaan van een grotere voorgevelbreedte ingeval een blokje tweekappers wordt vervangen door één vrijstaande woning met dien verstande dat de voorgevelbreedte maximaal 15 meter mag bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in ieder geval 3 meter.

3.5.2 Erkers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.1](#) ten behoeve van bouwen van een aan- en/of uitbouw aan de voorgevel (erker), met dien verstande dat:

- a. deze afwijkingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast indien de diepte van de betreffende voortuin 2,5 meter of meer bedraagt;
- b. de maximum diepte van de erker 1 meter bedraagt;
- c. de maximum breedte van de erker 3/5 deel van de voorgevelbreedte van de woning bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de erker niet hoger is dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- e. de erker bedoeld is om de woonkamer of de keuken te vergroten.

3.6 Specifieke gebruiksregels

3.6.1 Aan-huis-gebonden beroep en of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf niet groter is dan 30% van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- f. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

3.6.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
- c. het opslaan van goederen, stoffen, producten of materialen en materieel, waarvan de aanwezigheid voor de realisering of handhaving van de in lid 1 genoemde bestemming niet noodzakelijk is, dan wel kan worden geacht noodzakelijk te zijn;
- d. het gebruik ten behoeve van het kamperen
- e. het gebruik ten behoeve van detailhandel
- f. het gebruik ten behoeve van horeca
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting

Artikel 4

Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de onder a. van dit artikel bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen kan, met in achtname van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m², waarbij geen graaf- of heilwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden het maaiveld plaatsvinden;
- d. het bepaalde onder c. van dit artikel is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken voor grotere en diepere maten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het hiervoor bepaalde in artikel [4.2](#) onder c. voor het bouwen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 centimeter, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

4.3.2 Verlenen van omgevingsvergunning voor bouwen

Indien uit het onder [4.3.1](#) van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3.3 Advies over omgevingsvergunning

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in [4.3.1](#) van dit artikel, wint het bevoegd gezag advies in bij de archeologische deskundige.

4.3.4 Bouwverbod

Indien uit het in [4.3.1](#) van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, zonder dat het mogelijk is om deze door de in [4.3.2](#) van dit artikel genoemde voorschriften veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden te verrichten, behoudens de daarbij vermelde uitzonderingen:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter.

4.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het onder [4.4.1](#) bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Toelaatbaarheid van de werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen, zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang dat met de dubbelbestemming wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

4.4.4 Verlenen van omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden

1. Voor zover de werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen, of de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, kunnen leiden tot een aantasting van de archeologische waarden kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodem-verstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
2. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden aangetast, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn veiliggesteld.

4.4.5 Advies over omgevingsvergunning

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in [4.4.4](#) van dit artikel, wint het bevoegd gezag advies in bij de archeologische deskundige.

4.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 algemene bouwregels

6.1 Algemene regels ten aanzien van maatvoeringen

6.1.1 Bestaande maten

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die meer bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die minder bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. Het bepaalde onder a. en b. van deze planregels is uitsluitend van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. Voorts is in geval van herbouw het bepaalde onder a. en b. van dit artikel slechts van toepassing indien de herbouw geschiedt op dezelfde plaats en de afwijking van de bestemmingsregels niet wordt vergroot.

6.2 Algemene regels voor ondergronds bouwen

6.2.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse werken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

6.2.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.2.3 Afwijken van de regels voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.2.1](#) van dit artikel voor:

- a. het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse diepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat:
 - 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 - 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.
- b. het bouwen buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg ten minste 3 meter bedraagt.

6.3 Algemene regels voor ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, standplaatsen voor hemelwater, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en liftschachten;
- b. gevel- en kroonlijsten, luifels, uitgebouwde bijbehorende bouwwerken, balkons en overstekende daken;
- c. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water-rioolstoffen;
- d. hijsinrichtingen.

buiten beschouwing gelaten, voor zover de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.4 Algemene regels voor afstanden

6.4.1 Afstand voor watergangen

Onverminderd het bepaalde in de bestemmingsregels dient de afstand tussen gebouwen en andere bouwwerken enerzijds en de boveninsteek van een watergang ten minste 4 meter te bedragen.

6.4.2 Afwijken van afstandregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.4.1](#) van dit artikel, teneinde de voorgeschreven afstandmaat tot de watergang te verkleinen indien dit noodzakelijk is, mits vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 7

Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1 nr. 4

7.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden beperkingen voor bebouwing en gebruik als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

7.4 Gebruiksregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot gebruik zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'. Artikel 2.2.1e van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' is overeenkomstig van toepassing.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.4](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 8

Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2

8.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2', zoals aangegeven op bijlage 1 van de planregels, gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [8.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 9

Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a

9.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a', zoals aangegeven op bijlage 1a van de planregels, gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

9.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2a van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2](#) indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Artikel 10

Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3

10.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3', zoals aangegeven op bijlage 2, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

10.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

10.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [10.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid [11.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid [11.1](#) met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid [11.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [11.4](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [11.4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [11.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het wijzigingsplan Landelijk Gebied Oost - Machineweg 293a.

