

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding en doelstelling</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Geldende bestemmingsplannen</u>	<u>4</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>5</u>
<u>HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Uitgangspunten</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking</u>	<u>6</u>
<u>2.3 Motivatie gemaakte keuzes</u>	<u>9</u>
<u>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET</u>	<u>11</u>
<u>3.1 Algemeen</u>	<u>11</u>
<u>3.2 De bestemmingen</u>	<u>11</u>
<u>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</u>	<u>13</u>
<u>4.1 Actuele behoefte</u>	<u>13</u>
<u>4.2 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>14</u>
<u>4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>15</u>
<u>4.4 Handhaving</u>	<u>16</u>
<u>HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED</u>	<u>18</u>
<u>5.1 Ruimtelijke karakteristiek</u>	<u>18</u>
<u>5.2 Functioneel gebruik</u>	<u>21</u>
<u>HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER</u>	<u>26</u>
<u>6.1 Inleiding</u>	<u>26</u>
<u>6.2 Rijksbeleid</u>	<u>26</u>
<u>6.3 Provinciaal en regionaal beleid</u>	<u>27</u>
<u>6.4 Gemeentelijk beleid</u>	<u>28</u>
<u>HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT</u>	<u>34</u>
<u>7.1 Bodem</u>	<u>34</u>
<u>7.2 Water</u>	<u>35</u>
<u>7.3 Archeologie</u>	<u>36</u>
<u>7.4 Geluid</u>	<u>37</u>
<u>7.5 Luchtkwaliteit</u>	<u>38</u>
<u>7.6 Externe veiligheid</u>	<u>39</u>
<u>7.7 Ecologie</u>	<u>40</u>
<u>7.8 Duurzaam bouwen en energie</u>	<u>41</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De Zuiderkerk, de pastorie en het verenigingsgebouw De Schakel op het perceel Hortensialaan 53-55 heeft enige tijd leeggestaan. Het kerkgebouw is door het kerkbestuur in 2008 te koop aangeboden. De huidige eigenaar (tevens ontwikkelaar) wenst het perceel te herontwikkelen. Recentelijk is het verenigingsgebouw geamoveerd en het kerkgebouw en de pastorie zijn behouden gebleven. Voor de vrijgekomen gronden heeft de eigenaar een bouwplan overlegd dat als basis dient voor voorliggend bestemmingsplan.

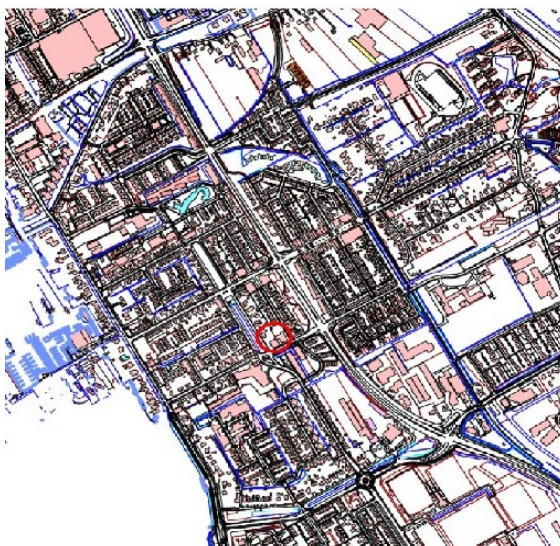
Op grond van de Nota van Uitgangspunten uit 2014 en het Programma van Eisen uit 2015 waren voor dit perceel woningen voorzien die enkel bestemd waren voor senioren met een zorgindicatie. Door de ontwikkelaar en door het zorgcentrum is de haalbaarheid van dit zorgconcept nader onderzocht in relatie tot de veranderingen in de zorg. Uit dit onderzoek is gebleken dat de beoogde doelgroep in onvoldoende mate aanwezig is in Aalsmeer, waardoor niet het gehele complex kan worden gevuld en het project niet haalbaar is gebleken. Verder speelt mee dat de woningen voor ongeveer de helft vallen in de categorie sociale huur en de andere helft in de categorie goedkope huur. Voor de toekomstige bewoners zal een all inclusive concept wellicht een niet geschikt concept zijn. De verbreding van de doelgroep is in lijn met het gemeentelijk zorgbeleid en de oorspronkelijke doelgroep; senioren met een zwaardere zorgindicatie krijgen voorrang bij de woningtoewijzing. De ontwikkelaar heeft gekozen voor een aantal concrete wijzigingen ten opzichte van het aanvankelijk plan:

1. het realiseren van woningen, bestemd voor een bredere doelgroep; van enkel senioren met een zorgindicatie naar senioren met een vorm van zorgbehoefte. De oorspronkelijke doelgroep - senioren met een zorgindicatie - heeft ook in het aangepaste plan voorrang, maar de woningen zijn tevens bestemd door senioren met een lagere of (nog) geen zorgindicatie. De bijbehorende ruimtelijke aanpassing is een bredere beschrijving van de bestemming 'Wonen - Woonzorg';
2. door deze doelgroepverbreding met bijbehorende bestemmingswijziging zijn meer parkeerplaatsen nodig. Op dit onderwerp wordt nader ingegaan onder 5.2.2. Verkeer en vervoer;
3. ook zijn een aantal aanpassingen gedaan in de bouwmassa en het bouwvolume. De bebouwingsafstand tussen de nu aanwezige woonbebouwing aan de Hortensialaan en de Cyclamenstraat en de voorziene nieuwbouw is toegenomen en het volume van de bebouwing is compacter en het gebouw wordt minder massaal. De hoogte van de nieuwbouw aan de Mensinglaan wordt 3 bouwlagen (inclusief kap) evenals de bebouwing aan de Cyclamestraat en Hortensialaan. Het kerkgebouw blijft behouden en geniet planologische bescherming door de aanduiding karakteristiek (ka) op de verbeelding met een bijbehorend verbod op slopen zonder omgevingsvergunningaanvraag.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Hortensialaan 53-55 is gelegen in het westelijk deel van de wijk Stommeer. Dit deel van Stommeer is gelegen tussen de Westeinderplassen in het westen, de Burgemeester Kasteleinweg in het oosten, de Zwarteweg in het zuiden en de Stommeerkade in het noorden en bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw.

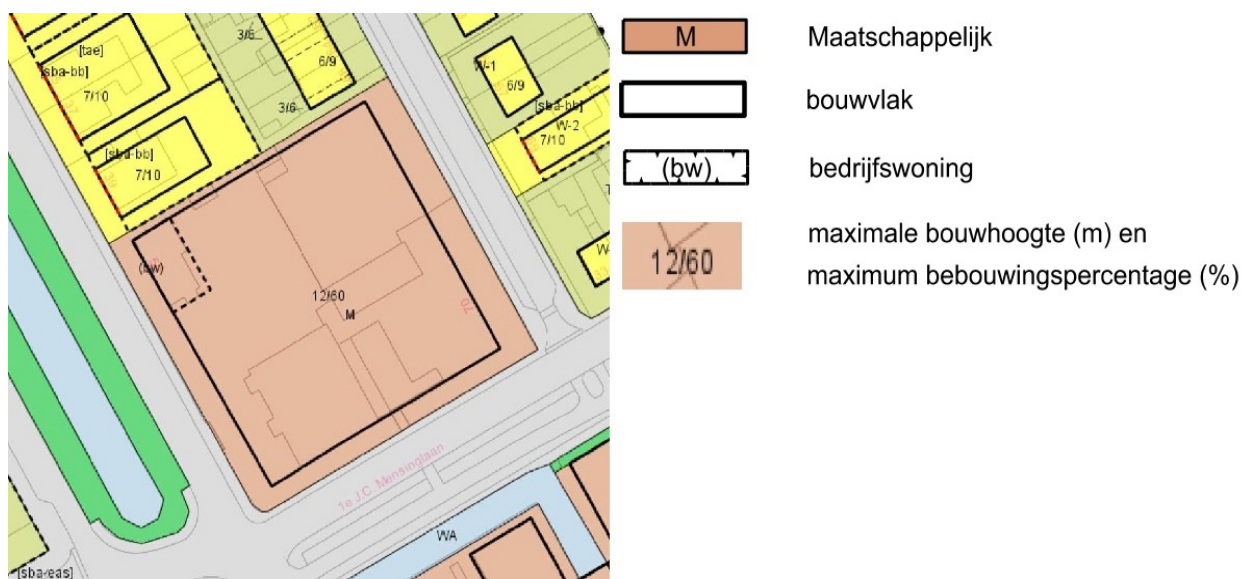
De locatie is strategisch gelegen en met name de hoek 1^e J.C. Mensinglaan met de Hortensialaan neemt hierin een beeldbepalende positie in.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt, voor zover dit betrekking heeft op de ontwikkellocatie, het bestemmingsplan 'Stommeer' zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013 en onherroepelijk is geworden op 19 juli 2013.

De gronden binnen het plangebied hebben in het bestemmingsplan 'Stommeer' de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aangeduid dat nagenoeg, met uitzondering van een voortuinzone, het gehele bestemmingsvlak beslaat. Het bouwvlak mag voor 60% bebouwd worden tot een bouwhoogte van 12 meter. Wonen, met uitzondering van de nader aangeduide bedrijfswoning en zonder de aanduiding wonen, is niet toegestaan.



Dit geldende bestemmingsplan komen met het in werking treden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de uitgangspunten 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 bestemmingsplan '1e herziening Stommeer - Zuiderkerk' komt overeen met de Gebiedsvisie Aalsmeer (raad d.d. 26 november 2009) en de Uitvoeringsparagraaf van de Gebiedsvisie (raad d.d. 18 december 2014). In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Het plan beoogt een planologisch ontwikkel- en beheerkader te geven op basis waarvan er een omgevingsvergunning voor de bouw van een complex met 55 wooneenheden bestemd voor senioren met en zonder zorgindicatie afgegeven kan worden. Het ontwerp van het complex is nog redelijk gedetailleerd uitgewerkt op basis van een vastgesteld programma van eisen. Mede hierdoor en door de mate waarin de omwonenden in dit proces zijn betrokken, zal het bestemmingsplan gedetailleerd zijn.

Belangrijk ruimtelijk uitgangspunt is dat het bestaande kerkgebouw behouden dient te blijven. Het pand is echter niet aangewezen als gemeentelijk monument, dus bescherming via dat traject is niet mogelijk. In dit bestemmingplan worden dus regels opgenomen ten behoeve van het behoud van het pand. Daarnaast moeten de woningen beschikbaar zijn en blijven voor senioren (met en zonder zorgindicatie) en dient het complex een gemeenschappelijke ruimte te hebben waar de noodzakelijke ondersteunende zorg kan worden aangeboden.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

In overleg met de initiatiefnemer heeft de gemeente op 9 oktober 2014 gewijzigde uitgangspunten voor het project vastgesteld. Dit is gevolgd door de vaststelling van een programma van eisen (op 25 augustus 2015) waaraan het ontwerp van de nieuwbouw en de inrichting van het terrein aan moest voldoen. Deze eisen zijn vertaald in uitgangspunten voor het bestemmingsplan. De meest recente uitgangspunten zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten juli 2017. De wijzigingen in de laatstgenoemde Nota van Uitgangspunten tot opzichte van die in de Nota van Uitgangspunten uit 2014 zijn beschreven in paragrafen 1.1 en 6.4.3. Deze uitgangspunten hebben consequenties op ruimtelijk en op functioneel niveau. Verder wordt in deze paragraaf beschreven wat er fysiek komt/verandert en op welke manier de gronden gebruikt zullen gaan worden.

2.2.1 Veranderingen op ruimtelijk niveau

In de huidige situatie is de planlocatie een kerkterrein (ca. 59 x 63 meter). Op het perceel staat een kerkgebouw welke omstreeks 1950 is gebouwd. Recentelijk is het verenigingsgebouw van de Schakel (gebouwd in 1962) aan de zijde van de 1e J.C. Mensinglaan geamoveerd.

Bebouwing

In de nieuwe situatie dient het kerkgebouw behouden te blijven. Het perceel mag voor niet meer dan 65% van de oppervlakte bebouwd worden. De bebouwing presenteert zich als drie blokken (inclusief de kerk) naar de omliggende straten, Hortensialaan, Cyclamenstraat en 1e J.C.Mensinglaan en sluit qua bebouwingsstructuur en massa aan bij de bestaande bebouwing aan die straten. De blokken, waaronder de kerkgebouw worden aan elkaar verbonden door middel van een corridor over één bouwlaag. De stedenbouwkundige eisen van de nieuwe bebouwing per straat is als volgt:

Langs de Hortensialaan is laagbouw mogelijk aansluitend bij de structuur van de in die straten aanwezige bebouwing.

- De nieuwe bebouwing aan de kant van de Hortensialaan moet aansluiten bij de open bebouwingsstructuur van vrijstaande en halfvrijstaande woningen met diversiteit in architectuur;
- De nieuw op te richten bebouwing aan de Hortensialaan dient uit maximaal 3 bouwlagen te bestaan. Daarbij moet de eventuele derde bouwlaag aan de openbare straatzijde het uiterlijk van een kap krijgen. Hierdoor is het mogelijk om hier drie woonlagen te realiseren;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- Horizontale geleding, door het benadrukken van de horizontale lijnen in bijvoorbeeld metselwerk, kleur of andere horizontale accenten is uitgangspunt.



Afbeelding 4: Aanzicht Hortensialaan (schetsplan)

Langs de Cyclamenstraat is laagbouw mogelijk aansluitend bij de structuur van de in die straat aanwezige bebouwing.

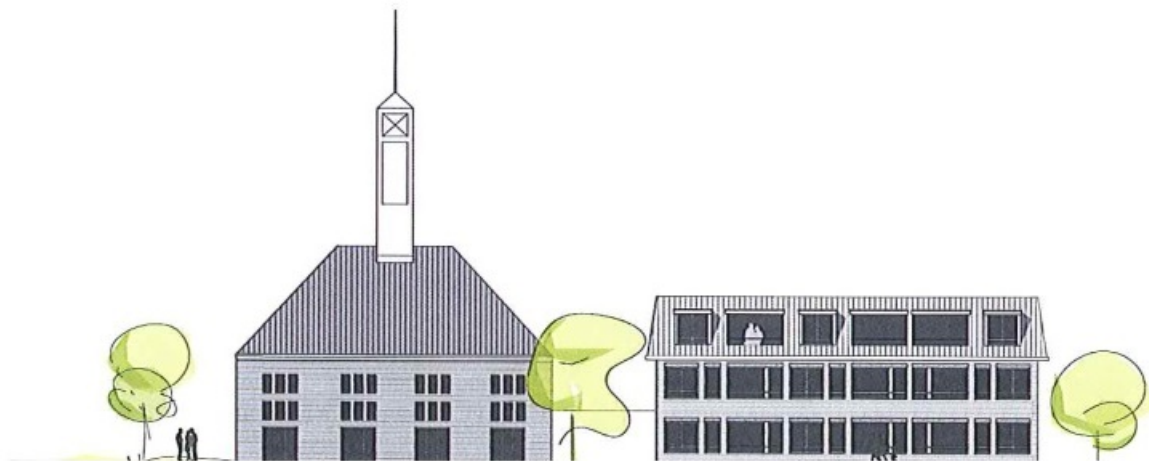
- De nieuwe bebouwing langs de Cyclamenstraat moet aansluiten bij de aaneengesloten woonbebouwing met kap in deze straat;
- De nieuw op te richten bebouwing aan de Cyclamenstraat dient uit maximaal 3 bouwlagen te bestaan. Daarbij moet de eventuele derde bouwlaag aan de openbare straatzijde het uiterlijk van een kap krijgen. Hierdoor is het mogelijk om hier drie woonlagen te realiseren;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- Horizontale geleding, door het benadrukken van de horizontale lijnen in bijvoorbeeld metselwerk, kleur of andere horizontale accenten, is het uitgangspunt.



Afbeelding 5: Aanzicht Cyclamenstraat (schetsplan)

De bebouwing aan de 1e J.C. Mensinglaan vormt een onderdeel van de pleinwand (de andere pleinwand wordt gevormd door het gebouw van Ons Tweede Thuis).

- Deze bebouwing bestaat uit maximaal 4 bouwlagen en derhalve eveneens 4 woonlagen in het geval er appartementen worden gerealiseerd (dit bestemmingsplan maakt uiteindelijk 3 woonlagen mogelijk);
- Frontvorming gericht naar de openbare zijden;
- Het gebouw dient duidelijk los te staan van de kerk;
- Extra aandacht moet besteed worden aan de geleding van de bebouwing waarbij een massieve gevel voorkomen moet worden;
- De bouwhoogte van het gebouw is maximaal 14 meter (dit bestemmingsplan maakt uiteindelijk een bouwhoogte van 10 meter mogelijk);
- Verticale geleding, door het benadrukken van verticale lijnen door bijvoorbeeld staande ramen en verticale metselwerk accenten, is het uitgangspunt.



Afbeelding 6: Aanzicht 1e J.C. Mensinglaan (schetsplan)

Openbaar gebied

De zone tussen de voorgevelrooilijnen en de openbare weg worden groen ingericht en eventueel afgeschermd met een haag. Ter plaatse van de Cyclamenstraat wordt het wegprofiel verbreed ten behoeve van haaksparkeren. Langs de 1e J.C. Mensinglaan worden langspaarkeerplaatsen aangelegd. Centraal op het perceel is een onbebouwde binnentuin.

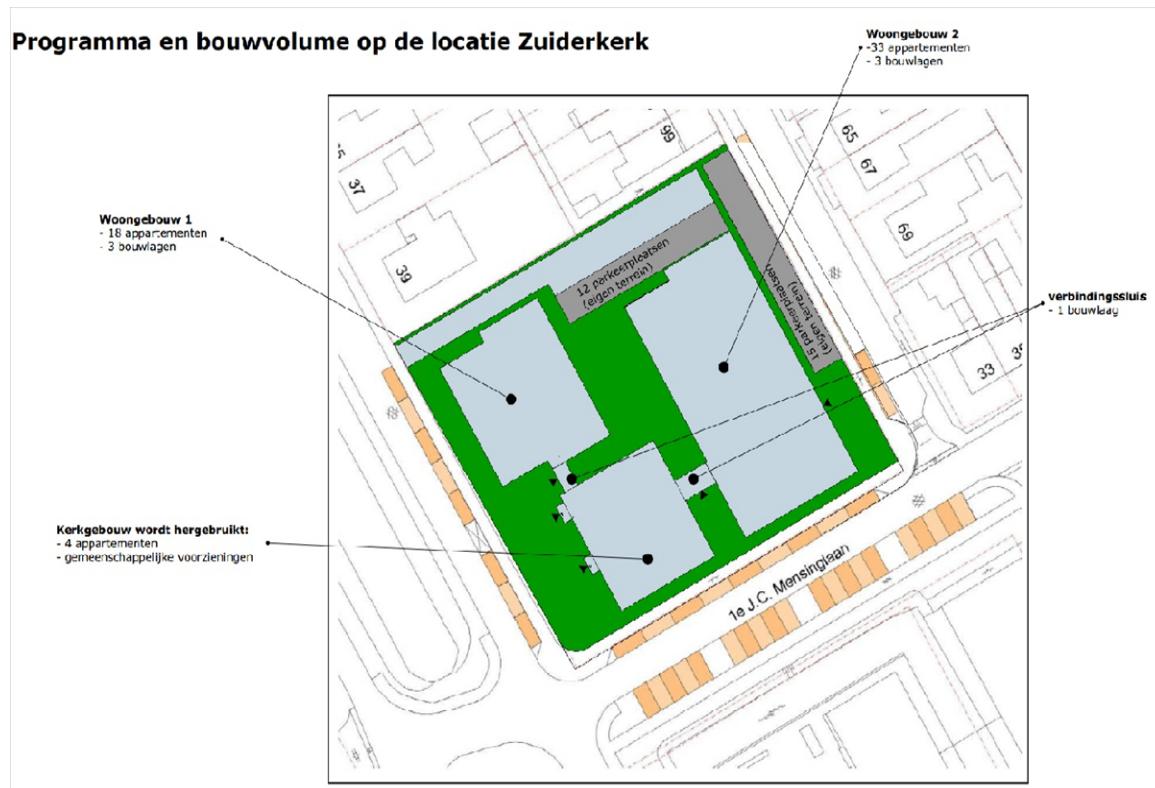
2.2.2 Veranderingen op functioneel niveau

Het perceel werd in het verleden voor maatschappelijke doeleinden gebruikt als kerk (religieuze dienstverlening), verenigingsgebouw (sociaal culturele dienstverlening) en pastorie (dienstwoning). Langere tijd hebben de panden leeggestaan. Het verenigingsgebouw is inmiddels geamoveerd ten gunste van de beoogde nieuwbouwontwikkeling.

De project huisvest 55 huurwoningen binnen de sociale- en vrije huursector. 28 appartementen vallen binnen het sociale huursegment en 27 appartementen vallen binnen het vrije huursegment. De oppervlakten van de appartementen variëren van 50 m² tot 70 m². 51 appartementen worden gerealiseerd in de nieuwbouw en 4 appartementen worden - samen met gemeenschappelijke voorzieningen - gerealiseerd in het bestaande kerkgebouw.

De onbebouwde terreinen zullen gebruikt worden tuin met terras en aan de zijde van de Cyclamenstraat ten behoeve van parkeren. Aan de zijde van de Hortensialaan, ter plaatse van de in- en uitrit zullen nog vier parkeerplaatsen worden gerealiseerd (op eigen terrein).

Onderstaande verbeelding laat het programma en het bouwvolume zien op de locatie.



Afbeelding 7: Programma en bouwvolume planlocatie

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de geldende bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar 'Wonen-Woonzorg'.

Binnen deze bestemming worden naast reguliere woningen ook zorgwoningen met ondersteunde dienstverlening voorzien. Deze dienstverlening wordt vooral voorzien in het te handhaven kerkgebouw. In dit kerkgebouw worden tevens vier appartementen gerealiseerd. Op een dergelijke manier kan het kerkgebouw duurzaam worden herbestemd. De woonbebouwing in drie blokken worden zorgvuldig ingebed in de bestaande bebouwde omgeving. Hierbij is rekening gehouden met de bouwhoogten en bebouwingskorrel van de aangrenzende woningen en het tegenover gelegen zorgcomplex.

De impact op de omliggende woonbebouwing, zeker in vergelijking met de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt (maximaal 12 meter hoog tot aan de uiterste bouwgrenzen van het perceel) is inzichtelijk gemaakt in de bijgevoegde bezonningstekeningen (bijlage 1). Geconcludeerd kan worden dat de schaduwwerking als gevolg van het bouwplan in de aangrenzende tuinen en woningen minder wordt. De beperking van het uitzicht en privacy van omwonenden is niet erg

aannemelijk gezien het voorgaande gebruik en geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De gemeente heeft zich in de Gebiedsvisie Aalsmeer (paragraaf 6.4.1) tot opdracht gesteld tegemoet te komen aan de behoefte in woningen voor specifieke doelgroepen waaronder ouderen al dan niet in woon-zorgcombinaties. Voor deze doelgroep is het zoekgebied vooral herontwikkelings- of transformatielocaties binnen het dorpsgebied nabij woonzorgzones. Het perceel op de hoek van de Hortensialaan en de 1e J.C. Mensinglaan leent zich daarvoor.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan met het benodigde programma en de locatiekeuze voorziet in een actuele behoefte. Er wordt duurzaam met de beschikbare ruimte omgegaan en het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Door de ontwikkelaar en het zorgcentrum Aalsmeer is de haalbaarheid van het eerder voorziene zorgconcept nader onderzocht in relatie tot de veranderingen in de zorg. Uit het onderzoek is gebleken dat de beoogde doelgroep in onvoldoende mate in Aalsmeer aanwezig is, waardoor niet het gehele complex kan worden 'gevuld' en het project niet haalbaar bleek. Verder speelt mee dat de woningen voor ongeveer de helft vallen in de categorie sociale en de andere helft goedkope huur. Voor deze groep bewoners met een relatief smalle beurs is een all inclusive concept naar verwachting financieel moeilijk haalbaar. De beoogde verbreding van de doelgroep is in lijn met het gemeentelijk zorgbeleid. De oorspronkelijke doelgroep, senioren met een (zwaardere) zorgindicatie, krijgen voorrang bij de woningtoewijzing.

De doelgroep wordt verbreedt van senioren met een zorgindicatie naar senioren met een vorm van zorgbehoefte, waarbij het moment van instroom wordt vervroegd en zorgindicatie niet per definitie noodzakelijk is om in aanmerking te komen voor een woning. Als een senior woonachtig is in het complex en de zorgbehoefte neemt toe, dan kan op maat zorg worden aangeboden.

Met deze verbreding blijft de conclusie gehandhaafd dat met het bestemmingsplan wordt voorzien in een actuele behoefte. Er is met deze meest recente programmering sprake van duurzaam ruimtegebruik en van een goede ruimtelijke ordening.

Voor een nadere beleidsmatige beoordeling en de toetsing van de verschillende milieutechnische aspecten wordt verwezen naar de hoofdstukken 6 en 7.

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.

3.2 De bestemmingen

artikelsgewijze beschrijving regels en 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

De bestemming 'Verkeer' (artikel 3)

Binnen deze bestemming worden parkeerplaatsen gerealiseerd/geherstructureerd en wordt het trottoir verlegd. De bestemming staat nauwelijks bebouwing toe.

De bestemming 'Wonen' (artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'wonen' en voor 'wonen in de vorm van woonzorg'. Bij het laatste gebruik hoort het gebruik ten behoeve van sociale en medische zorg/dienstverlening en aan de bestemming ondergeschikte en ondersteunende detailhandel en horeca. Er dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden volgens de op de verbeelding aangeduide maximum goot- en bouwhoogte. Binnen de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient het bestaande hoofdgebouw te worden gehandhaafd. Voor de bouwwerken binnen deze aanduiding is een sloopverbod

opgenomen, met voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning voor slopen kan worden verleend. Voor de bestemming is een parkeernorm opgenomen die hoort bij de bestemming wonen (1,5 parkeerplaatsen per woning, zie verder paragraaf 5.2.2. verkeer en vervoer). Verder is binnen de bestemming Wonen een voorwaardelijke verplichting opgenomen van maximaal 55 woningen binnen deze bestemming. Binnen de aanduiding parkeren (p) kunnen parkeerplaatsen ten behoeve van de bestemming Wonen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

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 6)

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.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in welk geval niet is toegestaan of welke bijzondere bepalingen verder nog gelden ten aanzien van bepaalde onderdelen van de bestemmingsomschrijving.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 9)

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 10)

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 behoefte

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 het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is de verplichting opgenomen om, in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In onderhavig geval is er sprake van de bestemming en functie wonen en voor wonen geldt dat - in het geval van woningbouwlocaties vanaf 12 woningen, met een onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang - er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In dit geval worden 55 appartementen mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus van een verplichting tot een onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

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) is 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 onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening. Het doel van de ladderplicht was dat een bevoegd gezag bij het nemen van een planologisch besluit aandacht besteedde aan zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. In het kort diende 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 diende het bevoegd gezag te beoordelen in hoeverre er sprake was van een actuele regionale behoefte aan de geplande ontwikkeling. Ten tweede diende het bevoegd gezag aandacht te besteden aan de vraag of de geplande ontwikkeling, als deze buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvond, binnen bestaand stedelijk gebied kon plaatsvinden, in hoeverre de locatie passend ontsloten was of als zodanig werd 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 deze datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte (niet zijnde 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 twee 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.

De 'stappen van de ladder' worden is artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

Aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' kan de ontwikkeling voor de bouw van het woon(zorg)complex als volgt worden beoordeeld:

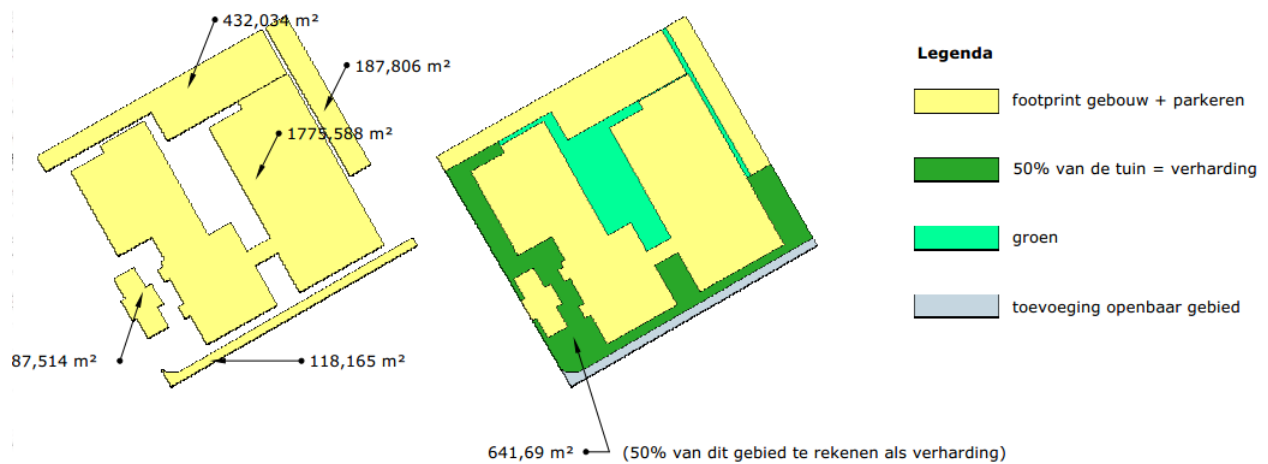
Ad 1) Is er een actuele behoefte

Aan de hand van demografisch onderzoek en verhuisdynamiek is geconcludeerd dat de woningbehoefte in de metropoolregio Amsterdam tot 2030 circa 150.000 woningen bedraagt. Daarnaast verandert de samenstelling van de bevolking door de toenemende vergrijzing. De combinatie van wonen met welzijn en in een later stadium zorg worden steeds belangrijker. Voor de gemeente Aalsmeer bestaat een behoefte van 180 zorgwoningen voor de komende vijf jaar. Senioren en hulpbehoevenden hebben een zeer lage verhuiscapaciteit waardoor behoefte naar passende huisvesting op zeer lokaal niveau actueel is. Het zoekgebied voor dergelijke woningen strekt niet verder dan een woonkern of wijk. Barrières zoals een drukke weg (Burgemeester Kasteleinweg) is hier vaak van invloed op. Het zoekgebied voor nieuwbouw beperkt zich dus tot het westelijke deel van de kern Aalsmeer.

Ad 2) Wordt voorzien in behoefte binnen Bestaand Stedelijk Gebied

Het zoekgebied beperkt zich op kern/wijkniveau. De regio is dus klein. Van de geprognosticeerde behoefte kan een deel worden opgelost binnen bestaande zorgcomplexen. Het overige zal plaats moeten vinden binnen nieuwbouwprojecten. De locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt ligt binnen het Bestaand Stedelijk Gebied van de gemeente Aalsmeer. De behoefte wordt deels ingelost door een functiewijziging van een bestaand kerkgebouw en transformatie van het bijbehorend terrein. Hierdoor wordt effectiever, dus duurzamer, omgegaan met de benutting van de beschikbare ruimte.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een actuele behoefte die binnen bestaand bebouwd gebied kan worden voorzien.



4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Dit onderzoek maakt in een vertrouwelijke bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan '1e herziening Stommeer - Zuiderkerk'. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden en de kosten die gemaakt worden. Wanneer deze kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief planresultaat/dekkende exploitatie. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 4.2.2. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

4.2.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woon(zorg)complex en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. In de exploitatieovereenkomst is tevens een tijdvak danwel fasering bepaald en zijn nadere eisen en regels opgenomen ten aanzien van de uitwerking. Hiermee is het verhaal van

kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Participatie

In het kader van de ontwikkeling (Nota van Uitgangspunten, vastgesteld op 9 oktober 2014) heeft op 29 september 2014 een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden. Vervolgens is er op 27 mei 2015 een participatieavond geweest in het kader van het programma van eisen (PvE, vastgesteld op 25 augustus 2015). Er is geparticipeerd op trede 3 van de participatieladder. Op het ontwerp PvE is de mogelijkheid geboden een reactie te geven. De reacties zijn bij vaststelling van het PvE beantwoord.

Op grond van de Nota van Uitgangspunten uit 2014 en het Programma van Eisen uit 2015 waren voor dit perceel woningen voorzien die enkel bestemd waren voor senioren met een zorgindicatie. Uit nader haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat de beoogde doelgroep in onvoldoende mate aanwezig is in Aalsmeer, waardoor niet het gehele complex kan worden gevuld en het project niet haalbaar is gebleken. Naar aanleiding hiervan is de wens geuit het complex toegankelijk te maken voor een bredere doelgroep naar senioren met een vorm van zorgbehoefte, waarbij senioren met een zwaardere zorgindicatie voorrang genieten bij de woningtoewijzing. De in paragraaf 1.1 beschreven wijzigingen zijn op 18 juli 2017 tijdens een informatieavond gepresenteerd aan de omwonenden en overige belangstellenden. In aanvulling hierop is de gewijzigde Nota van Uitgangspunten (met hierin beschreven de genoemde wijzigingen) van juli 2017 ter visie gelegd van 4 augustus tot en met 28 september 2017. Naar aanleiding van deze tervisielegging zijn drie reacties binnengekomen welke door het college bij vaststelling zijn beantwoord.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 3 november 2015. De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 4 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 Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Ministerie EL&I
4. Gasunie
5. Liander
6. PWN Noord-Holland
7. Stadsregio Amsterdam
8. Gemeente Uithoorn
9. Brandweer Amstelland

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 1, 3, 5, 6, 7, 8 en 9 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instantie welke staat vermeld onder de nummer 4 heeft te kennen gegeven, dat zij geen (inhoudelijke) opmerkingen heeft, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen

raken waarbij deze instanties belang hebben. De instantie welke staat vermeld onder 2 heeft een voorstel gedaan voor een beperkte tekstuele aanpassing. Deze is doorgevoerd.

4.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 9 maart 2018 tot en met 19 april 2018. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend welke betrokken zijn bij de besluitvorming.

4.4 Handhaving

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Een bestemmingsplan dient een handhavingsparagraaf te bevatten. Hierin dient een toelichting te worden gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan zal handhaven, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van bestemmingsplannen ter hand te nemen en te blijven nemen.

Uit de planregeling volgt geen directe opgave voor handhaving. Er zijn immers geen strijdige en illegale functies geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd. Het gemeentelijke beleid voor de aanpak van de handhaving is neergelegd in de Nota "Handhaving in Aalsmeer, 2011-2015", zoals vastgesteld op 12 mei 2011 door de gemeenteraad. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van toezicht en handhaving. De nota stelt een hoge prioriteit aan een gebiedsgerichte handhaving van geactualiseerde bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan valt daar niet onder. Dit houdt in dat handhaving van excessen plaats vindt binnen het rode spoor van het uitvoeringsprogramma Handhaving 2013-2014. Binnen de reguliere werkzaamheden wordt primair handhavend opgetreden naar aanleiding van handhavingverzoeken. In andere gevallen wordt in beginsel niet actief handhavend opgetreden.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Cultuurhistorische achtergrond

De locatie van de voormalige Zuiderkerk is gelegen op de brede kruising van de Hortensialaan met de 1e J.C. Mensinglaan in de wijk Stommeer. Nadat het dorp Aalsmeer nagenoeg was volgebouwd werd vanaf 1927 een begin gemaakt met de ontwikkeling van de ten zuiden van de dorpskern gelegen Stommeerpolder. De brede Hortensialaan met plantsoenen en een langgerekte waterpartij, werd aangelegd in de beginfase van de ontwikkeling en vormt een van de voornaamste aders van het plan. In de jaren na de oorlog werd de wijk uitgebreid volgens een rechte structuur met seriematige woningbouw. Er is destijds bewust voor gekozen een kerk op een beeldbepalende hoek te situeren waardoor het gebouw zowel een ruimtelijke als maatschappelijk anker in de stedenbouwkundige structuur van de uitbreidingswijk is geworden.

De situering van de kerk schuin tegenover de school is typerend voor de wijkgedachte zoals die in de jaren vijftig in opkomst was. De opbouw van de woonwijk, verdeeld door groene assen waar in de voorzieningen waren geplaatst, is als voorbeeld van die tijd nog mooi leesbaar. De voorgevel van de Zuiderkerk is gericht op de Hortensialaan, aan het eind van de langgerekte waterpartij. Het gebouw ligt iets terug op de kavel waardoor er ruimte is ontstaan voor een voortuin, een hof met beukenhagen, met daarin monumentale platanen.

Door zijn robuustheid en zijn bijzonder silhouet (inclusief het karakteristieke torentje) is de kerk een beeldbepalend element in de wijk. De situering van de kerk op de hoek van twee lanen draagt hieraan bij. Een belangrijke zichtlijn wordt gevormd vanaf het westelijk gedeelte van de Hortensialaan die vlak voor de J.C. Mensinglaan een flauwe bocht maakt. De klokkenstoel met windhaan is van verre herkenbaar en dient als ijkpunt voor de wijkbewoners.

De archeologische context wordt omschreven in paragraaf 7.3.

5.1.2 Waarden Zuiderkerk

De Zuiderkerk is een door de Aalsmeerse architect Berghoef ontworpen zaalkerk. De kerk is in 1952 gebouwd. Het betreft een robuust, vierkant gebouw opgemetseld uit roodbruine baksteen en afgedekt met een tentdak voorzien van zwart gesmoorde pannen. Centraal op het dak staat een klokkenstoel met op de top een windvaan. De architectuur is karakteristiek voor de jaren vijftig, toen veel architecten in hun architectuur nog enige frivoliteit legden door het materiaal gebruik en wat zich hier specifiek uit in de detaillering en de plaatsing van de ramen én de entreepartijen. Ondanks dat de kerk is geen gemeentelijk monument is, geniet het als markant herkenningspunt en als markeringspunt bescherming. Dit wordt in dit bestemmingsplan ruimtelijk geëffectueerd door middel van het toekennen van de bouwaanduiding karakteristiek (ka), met een bijbehorend verbod tot slopen zonder omgevingsvergunning.

5.1.3 Beschrijving plangebied en omgeving

De planlocatie is een kerkterrein gelegen op de hoek van de Hortensialaan en de 1e J.C. Mensinglaan (59 x 63 meter). Op het terrein staat een pastorie met bijgebouw op Hortensialaan 53 en de Zuiderkerk op Hortensialaan 55 uit 1952.

De pastorie heeft twee bouwlagen en een flauwe langskap. Het verenigingsgebouw De Schakel (Cyclamenstraat 70) uit 1962 was gesitueerd achter de kerk en is inmiddels geamoveerd. Nog aanwezig is een daar gesitueerde dubbele garagebox. Het verenigingsgebouw heeft één bouwlaag en deels een flauwe, deels een steile kap. De steile kap staat evenwijdig aan de Cyclamenstraat. De footprint van het gebouw met ongeveer 550m². Het overige terrein aan de zijde van de Cyclamenstraat is nagenoeg onbebouwd.



Afbeelding 8: aanzicht vanaf Hortensialaan



Afbeelding 9: aanzicht vanaf Cyclamenstraat

De planlocatie is gelegen aan de Hortensialaan, Cyclamenstraat en 1e J.C. Mensinglaan. De Hortensialaan en de Cyclamenstraat lopen aan weerszijde van het plangebied van noord naar zuid. De 1e J.C. Mensinglaan loopt ten zuiden van het plangebied van west naar oost. Kenmerkend aan de Hortensialaan is de brede groenzone met watergang tussen de gescheiden rijbanen en brede voortuinzones. De rijbaan bestaat uit een rijweg, fietspad en langspaarkeerstrook. De 1e J.C. Mensinglaan heeft ook een breed profiel met rijbaan, trottoir aan beide zijden, een vrijliggend fietspad en groenstrook. De kruising tussen deze wegen is ruim van opzet. De Cyclamenstraat is een woonstraat met rijbaan en parkeren en trottoir aan beide zijden.



Afbeelding 10: wegprofiel Hortensialaan, 1e J.C. Mensinglaan en Cyclamenstraat

Het kerkterrein is ingebed in de bebouwde woonwijk die ongeveer gelijktijdig is gebouwd. Langs de Hortensialaan staan overwegend vrijstaande en dubbele woonhuizen. De bebouwing heeft twee bouwlagen met een langs- of dwarskap. Langs de Cyclamenstraat staan rijwoningen met uitzondering van de percelen aan de overzijde van het terrein. Hier staat een dubbel woonhuis en een vrijstaande woning. Op de kruising met de Hortensialaan staat beeldbepalende solitaire bebouwing van wisselende hoogte variërend van één, twee of drie laagse bebouwing, in een enkel geval met een kap.



Afbeelding 11: Beeldbepalende omliggende bebouwing

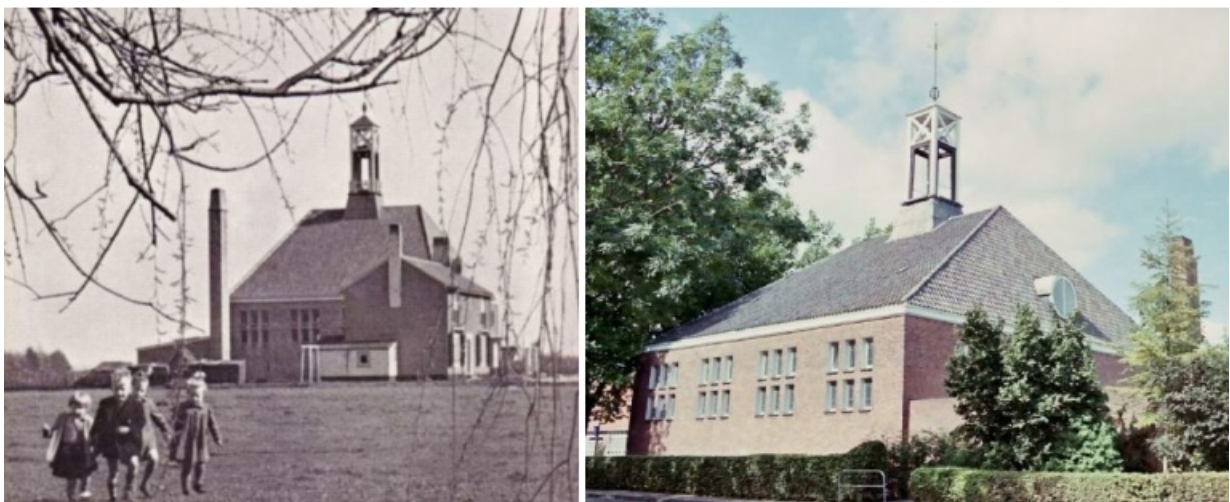
De planlocatie is in de Welstandsnota Aalsmeer aangeduid als 'uitbreidingen jaren '50 en '60' (gebied 5) wat zich kenmerkt door seriematige woningbouw in een rechte structuur. Het kerkterrein vormt hierop een uitzondering en is hiermee een karakteristiek element in de ruim opgezette herhaling van eenvoudige bebouwing.

Kerkgebouw

Het bestaande kerkgebouw van de Zuiderkerk wordt als uitgangspunt genomen voor de planontwikkeling. De gemeente wenst de herontwikkeling van het kerkterrein ter hand te nemen onder voorwaarde dat het exterieur van het kerkgebouw in stand gehouden wordt. De kerk, van de hand van architect J.F. Berghoef, is oorspronkelijk gesitueerd schuintegenover de school. Dit is typerend voor de wijkgedachte zoals die in de jaren vijftig van de vorige eeuw in opkomst was. De voorgevel van de kerk is gericht op de Hortensialaan. Het gebouw ligt iets terug op de kavel waardoor er ruimte is ontstaan voor een voortuin, een hof, met daarin zeven monumentale platanen. Het gehele terrein wordt omgeven door een beukenhaag. Ter hoogte van de ingang naar de hof is de haag onderbroken door twee gemetselde muurtjes. Van daaruit leidt een klinkerpaadje naar het ingangsportaal.

De Zuiderkerk is een zaalkerk. Het robuuste, vierkante gebouw is opgemetseld uit roodbruine baksteen en afgedekt met een tentdak voorzien van zwart gesmoorde pannen. Centraal op het dak staat een houten klokkenstoel met daarin een bronzen klok met op de top een windvaan. De verdeling van de ramen over de muur- en dakvlakken is geordend volgens een vaste ritmiek. In het voor- en achterdakvlak is in ieder vlak een forse, ronde dakkapel aangebracht, bekleed met zink. In de zijdakvlakken zijn twee kleine verzonken onopvallende dakraampjes. In de muren van de zijgevels is een reeks van vierentwintig vensters aangebracht verdeeld in vier blokjes van zes. De bovenste vensters zijn in blokjes van twee doorgezet in de voor- en achtergevel

De ramen zijn voorzien van een ongekleurd stilistisch glas-in-loodpatroon. Het rechter van de twee portalen aan de voorgevel doet dienst als ingangsportaal. De portalen zijn asymmetrisch in de gevel geplaatst en identiek uitgevoerd met een zorgvuldige detaillering. Zij zijn vormgegeven als houten luifels op palen en crèmekleurig geschilderd.



Afbeelding 12: Zuiderkerk 1952 en 1990

Het karakteristieke kerkgebouw heeft geen monumentale status. Dit maakt het echter niet onmogelijk dat het bestemmingsplan beschermende regels kan opleggen om de hoofdvorm te beschermen.

Voor het overige zijn binnen het plangebied en in de directe omgeving geen cultuurhistorische elementen, monumenten, historische linten of archeologisch waardevol gebieden aanwezig.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Maatschappelijke functies

De planlocatie was tot voor kort in gebruik als kerk voor de Hervormde Gemeente Aalsmeer, pastorie en verenigingsgebouw. Op onbebouwde delen van het terrein werd geparkeerd ten behoeve van de aanwezige functies.

In de huidige situatie (2017/2018) is de planlocatie bebouwd met een kerkgebouw en is recentelijk het verenigingsgebouw van de Schakel aan de zijde van de 1e J.C. Mensinglaan en de dienstwoning aan de Hortensialaan geamoveerd.

In de beoogde situatie zal de maatschappelijke functie als hoofdfunctie komen te vervallen, maar zal wel een aspect blijven vormen voor de voorziene functies. Er worden 55 (sociale en vrije) huurwoningen (gestapelde bouw) gerealiseerd. Als doelgroep geldt 'senioren met een bepaalde vorm van zorgbehoefte tot en met senioren met een zorgindicatie. De laatste groep zal voorrang krijgen bij de woningtoewijzing. Het kerkgebouw zal 4 appartementen herbergen en zal tevens gemeenschappelijke voorzieningen bevatten. Met oog op de verbreding van de doelgroep zal de bestemming Wonen gelden voor het plangebied.

De onbebouwde terreinen zullen gebruikt worden tuin met terras en aan de zijde van de Cyclamenstraat ten behoeve van parkeren. Aan de zijde van de Hortensialaan, ter plaatse van de in- en uitrit zullen nog vier parkeerplaatsen worden gerealiseerd (op eigen terrein).

5.2.2 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

Het plangebied wordt tot op heden ontsloten via de Cyclamenstraat. Hier bevindt zich de uitrit van het parkeerterrein en bevond zich de entree van het recentelijk geamoveerde verenigingsgebouw. De pastorie ontsluit met de uitrit op de Hortensialaan. Hier heeft ook de kerk de entree voor bezoekers middels een voetpad. Het verkeer wikkelt zich via de Hortensialaan en de 1e J.C. Mensinglaan verder af naar de rest van de wijk en de Burgemeester Kasteleinweg.

In de beoogde situatie wordt uitgegaan van de ontsluiting van het plangebied op de Hortensialaan. De beoogde (haaks)parkeerplaatsen aan de Cyclamenstraat zijn een uitzondering hierop en ontsluiten op deze straat. De 1e J.C. zal in de toekomstige situatie drukker worden en zal de functie krijgen van een tweerichtingsverkeer gebiedsontsluitingsweg (GOW). De functie van een GOW is stromen en in- en uitritten zijn niet wenselijk en zullen moeten worden vermeden.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de bestaande functie vindt plaats op het perceel en op de openbare weg door middel van langsparkeren aan de Hortensialaan. Het parkeren specifiek voor de functie is informeel geregeld.

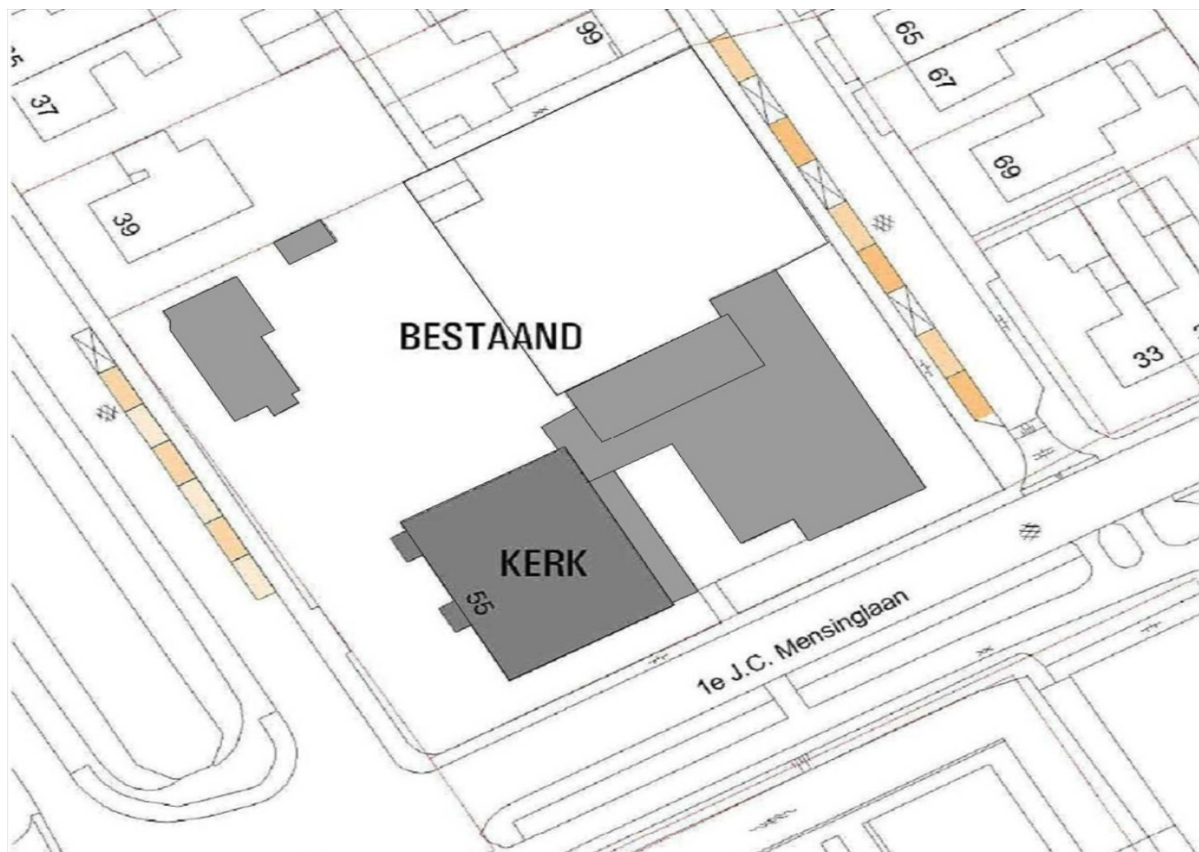
In het inspraaktraject voor het programma van Eisen is aandacht gevraagd voor het parkeren in de beoogde situatie. Het verbreden van de doelgroep betekent dat er een andere parkeernorm geldt dan in het eerdere plan. De verbreding van de doelgroep heeft geleid tot een hantering van de bestemming Wonen in het voorliggende bestemmingsplan.

In de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 worden de appartementen gekwalificeerd als 'woning klein < 100 m2 met een parkeernorm van 1.5 parkeerplaatsen per wooneenheid.

In de onderstaande tabel worden de benodigde parkeerplaatsen en de bijbehorende parkeeroplossing weergegeven:

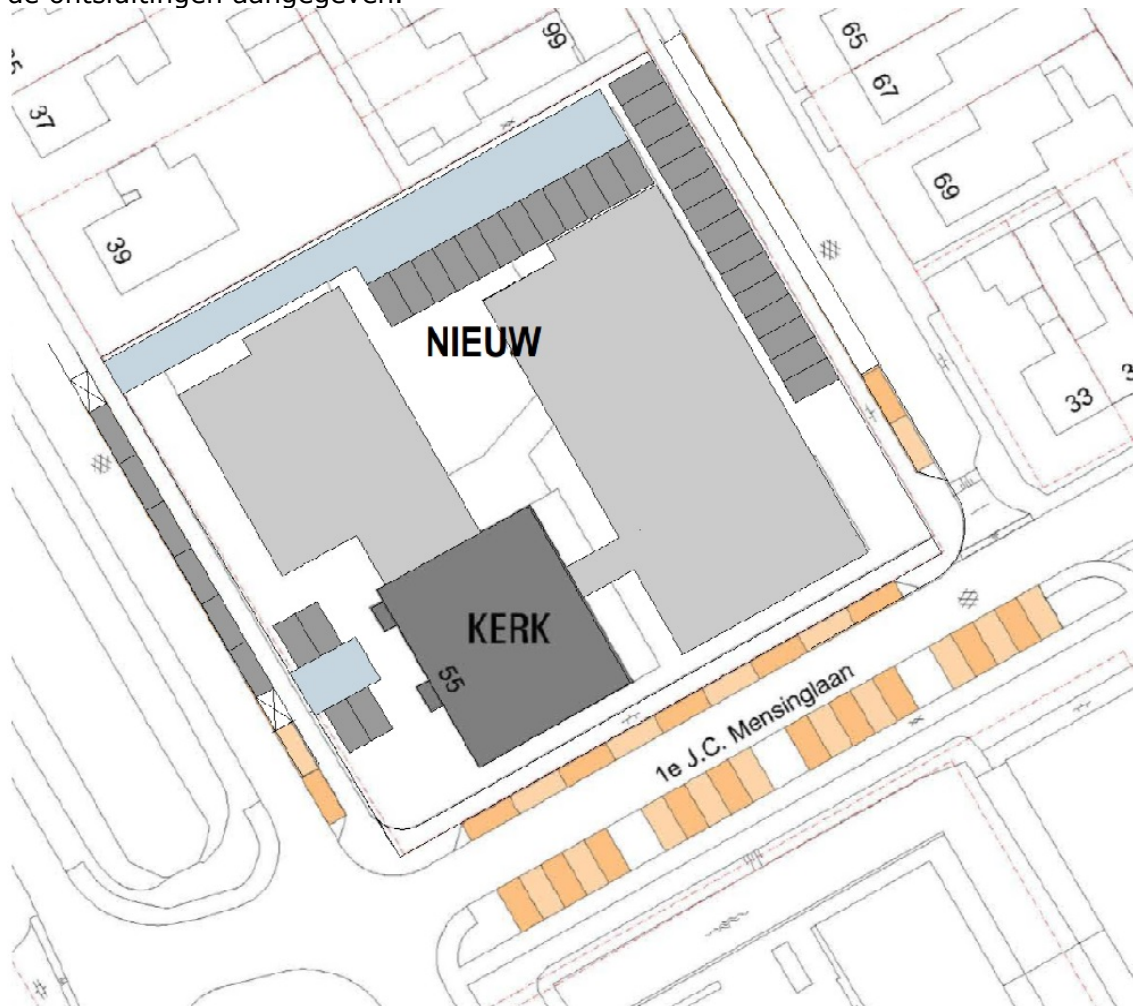
	Aantal parkeerplaatsen	Te compenseren parkeerplaatsen
Benodigde parkeerplaatsen (55 appartementen * 1,5 parkeerplaatsen per appartement)	82,5	
Verrekening bestaande maatschappelijke functie (kerk)	60	22,5 (82,5 - 60)
Op te heffen op eigen terrein	34	
Op te heffen openbare ruimte	4	60,5 (22,5 + 34 + 4)
Te realiseren op eigen terrein	31	
Te realiseren aan de Hortensialaan	2 (extra)	
Te realiseren aan de J.C. Mensinglaan	29 (extra)	1,5 (62,5 - 31 - 2 - 29)
Tekort / overschot	+ 1,5 (overschot)	

Onderstaande verbeelding geeft de wijze van parkeren en ontsluiten weer in de bestaande / meest recente situatie.



Afbeelding 13: parkeer- en ontsluitingsituatie bestaande / meest recente situatie

Op de onderstaande afbeelding zijn de beoogde situaties van de parkeerplaatsen en van de ontsluitingen aangegeven.



Afbeelding 14: parkeer- en ontsluitingsituatie beoogde situatie

Conclusie

De wijze van ontsluiting van de appartementen zal niet leiden tot een wezenlijk andere of onveiligere verkeerssituatie. Het initiatief betreft een functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen. De nieuwe functie zal leiden tot een andere parkeerbehoefte welke wordt opgelost op de bovenbeschreven wijze. Geconcludeerd kan worden dat de parkeernormen door het initiatief niet in het geding zullen komen en de beoogde ontsluiting niet tot een onwenselijke of gevaarlijke verkeerssituatie zal leiden.

5.2.3 Natuur en Groen

Rond de planlocatie ligt een structuur van hagen en platanen. Deze hebben een waarde in het ensemble van de kerk en pastorie. Het uitgangspunt is om deze bomen zoveel mogelijk te behouden in de beoogde situatie.



Afbeelding 15: platanen aan de Hortensialaan

5.2.4 Veiligheid

Het is van belang dat een verblijfsgebied goed bereikbaar is voor nood- en hulpdiensten. Toegangen tot gebouwen tot een afstand van 10 meter moeten bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen. Paden dienen minimaal 3.5 meter breed te zijn en moeten voldoen aan verkeersklasse 30 (geschikt voor een asbelasting van 10 ton en een totaalgewicht van 15 ton)

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 bestemmingsplan.

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. 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.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

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

Conclusie

Het ontwikkelen van een complex voor (zorg)woningen raakt geen van deze onderwerpen en is zodoende niet in strijd met het rijksbeleid.

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) dat hoort bij de Schipholwet uit 2003 zijn ruimtelijke maatregelen in verband met de luchthaven Schiphol opgenomen. Op gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1, 2.2.2 en 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit gelden in bepaalde gebieden rondom Schiphol aanvullende bepalingen met betrekking tot bebouwing en gebruik van bebouwing, bouwhoogten en functies met een vogelaantrekkende werking.

Conclusie

Het plangebied valt binnen de invloedszones van luchthaven Schiphol. Ter plaatse gelden beperkingen ten aanzien van hoogte (maximaal 41 meter). Het plangebied ligt buiten de beperkingenzones voor wat betreft geluidsgevoelige bestemmingen. Verder zijn geen vogelaantrekkende functies toegestaan, zoals: industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, natuurreservaten of vogelreservaten, moerasgebieden of oppervlaktewater groter dan 3 hectare.

De ontwikkeling heeft een bouwhoogte van maximaal 13 meter. De bestaande kerk blijft behouden. De klokkenstoel is 21 meter en de windvaan reikt enkele meters hoger. Het geheel blijft hiermee onder de maximaal toegestane bouwhoogte. Het bestemmingsplan voorziet niet functies die vogelaantrekkend zijn. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het Lib.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Beleid van de provincie

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie heeft op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Op 28 september 2015 is deze gewijzigd. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- duurzaam ruimtegebruik en
- klimaatbestendigheid.

Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid is ook in de toekomst Noord-Holland aantrekkelijk te laten blijven als diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en met de kracht van het landschap als basis. Hieruit volgen een aantal provinciale belangen. De drie hoofdbelangen, duurzaam ruimtegebruik, klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad, vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Door middel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. De meest actuele versie van de PRV is vastgesteld op 28 september 2015. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren, dienen plaats te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied. Volgens de totaalkaart van de Structuurvisie en in de verordening is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als "Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied". Voor dit gebied dient het ruimtelijke beleid gericht te zijn op het bevorderen van innovatief ruimtegebruik, intensivering, herstructurering en kwaliteitsverbetering en het realiseren van kennisintensieve en creatieve milieus.

Door demografische ontwikkelingen is met name in dorpen sprake van grote ruimtelijke, economische en sociale dynamiek, waardoor de identiteit van de dorpen onder druk komt te staan. Aan de hand van de structuurvisie wil de provincie vanuit een duurzaam toekomstperspectief een bijdrage leveren aan het versterken van de identiteit van dorpen. Maatschappelijke voorzieningen zijn daarbij een belangrijk onderdeel, omdat deze bij kan dragen aan de leefbaarheid en sociale cohesie van Noord-Hollandse steden en dorpen.

Conclusie

Artikel 9 van de PRV beschrijft in welke gevallen een gebied tot BBG mag worden gerekend. Binnen het plangebied is volgens het bestemmingsplan dat voor deze herziening geldt / gold, woon-, bedrijfs- of bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen toegestaan. Het plangebied ligt binnen het BBG. Op basis van de demografische ontwikkelingen zal in het zuidelijk deel van de provincie Noord-Holland de komende periode (tot 2025) het aantal ouderen en hulpbehoevenden toenemen. De huisvesting op maat met de mogelijkheid tot het aanbieden van de benodigde zorg zal plaatsvinden binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) waarbinnen verstedelijking is voorzien. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

6.3.2 Ruimtelijk beleid van de regio

De gemeente Aalsmeer maakt onderdeel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet Gemeenschappelijke regelingen. De gemeente neemt deel in de Stadsregio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van 16 gemeenten in de regio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam werkt aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van het gezamenlijke grondgebied. De beleidsvelden waarop de samenwerking zich richt zijn onder andere gericht op de ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, maar ook op economische zaken, wonen en jeugdzorg. Het meerjarenbeleid op deze beleidsterreinen is vastgelegd in de Regionale Agenda. Het regionaal structuurplan Metropoolregio Amsterdam vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Hoofddoelstellingen zijn inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen door het bieden van ruimte voor het functioneren van wonen, werken, verplaatsen en recreëren, het creëren van een internationaal aantrekkelijk en concurrerend vestigingsmilieu voor zowel bedrijven als werknemers, ook op het gebied van wonen en voorzieningen, en het tegelijkertijd verhogen van de kwaliteit van het milieu. De beoogde ontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

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).

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

Uit de Gebiedsvisie volgen een aantal thema's die in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeven. Ten aanzien van het ruimtelijk en sociale karakter van Aalsmeer kan gesteld worden dat het accent moet liggen op herstructurering of transformatie van dorpsgebied in plaats van het benutten van uitleglocaties. De dorpse kwaliteiten, zoals in dit geval een karakteristiek kerkgebouw, moeten beschermd worden. De wens is om het dorpse karakter te behouden. Dit betekent niet dat gestapelde bouw wordt uitgesloten. Dit kan juist een inspirerende invulling geven aan transformatielocaties zoals dit plangebied in de Stommeer. Gestapeld bouw kan kruispunten markeren en kan bijdragen aan het creëren van aantrekkelijke woonmilieus mits deze stedenbouwkundig inpasbaar zijn.

De gemeente Aalsmeer wenst tegemoet te komen aan zowel kwantitatieve als de kwalitatieve woonwensen van haar inwoners. Dit betekent dat er voldoende woningen beschikbaar moeten komen voor specifieke doelgroepen waaronder ouderen al dan niet in woon-zorgcombinaties. Voor deze doelgroep is het zoekgebied vooral herontwikkelings- of transformatielocaties binnen het dorpsgebied nabij woonzorgzones. Met het sturen op meer combinaties van wonen en zorg speelt de gemeente Aalsmeer in op de vergrijzing. Woonzorgzones met multifunctionele accommodaties fungeren als deel van de wijk met een sociale cohesie waardoor veel ouderen kunnen blijven wonen in hun vertrouwde woonomgeving.

Uitvoeringsparagraaf Gebiedsvisie

Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsparagraaf met uitvoeringsagenda van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 vastgesteld. Hierin worden verschillende strategische beleidsvoornemens uitgewerkt in concrete acties. Aangegeven wordt hoe deze activiteiten financieel gedekt worden en op welke termijn deze worden gerealiseerd. De activiteiten en maatregelen worden uitgesplitst in doe-, denk- en droomplannen. Doeplannen kenmerken zich door een hoogste prioriteit waarmee met beperkte middelen snel resultaat kan worden geboekt. Hiermee kan direct aan de slag worden gegaan. Denkplannen hebben ook een hoge prioriteit maar vragen meer onderzoek. Hier dienen vooral kansen benut te worden zodra ze zich voordoen. Tot slot dragen de droomplannen bij aan de ontwikkeling van Aalsmeer maar zijn deze niet op korte termijn realiseerbaar.

Wonen

Het projectgebied (gelegen in Stommeer) is gelegen in het woonmilieu 'wonen in projectmatig aangelegde wijken (Aalsmeer-dorp, Hornmeer, Stommeer, Kudelstaart, Nieuw Oosteinde)'. Op het gebied van wonen geldt dat de druk op de Aalsmeerse woningmarkt hoog is. Verschillende doelgroepen, zoals starters en senioren, dreigen in de toekomst geen plek te vinden in Aalsmeer. Dit komt mede doordat de afgelopen jaren grote aandacht is geweest voor de nieuwbouw van eengezinswoningen. De Woonvisie van Aalsmeer geeft een goed beeld van het tekort aan woningen voor deze doelgroepen, door de volgende signalen: de voortgaande vergrijzing zal leiden tot een sterk toenemende vraag naar seniorenwoningen in diverse woonklassen. Duidelijke trends daarbij zijn de toenemende behoefte aan zelfstandig blijven wonen en de toenemende interesse van deze doelgroepen in het duurdere segment. De vergrijzing vraagt om aandacht voor de kwaliteit in de woningbouw: aandacht voor duurzaamheid, voor

levensbestendige woningen, voor combinaties woon-zorg voor specifieke doelgroepen en voor meer kwaliteit in de woonomgeving.

Zorg en welzijn

Op het gebied van zorg en welzijn wil de gemeente actief inspelen op de vergrijzing. Dit betekent dat er gestuurd moet worden op meer combinaties van wonen en zorg, ondermeer door te zorgen voor nieuwe diensten en concentraties van voorzieningen. Transformatie van de planlocatie is als kostendrager opgenomen in de uitvoeringsagenda.

Conclusie

De herontwikkeling van locatie van de voormalig Zuiderkerk naar (zorg)woningen is in overeenstemming met de Gebiedsvisie.

6.4.2 Wmo-nota 2015-2018

Met de komst van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 worden de verantwoordelijkheden van de gemeenten nog verder vergroot. In de Wmo-nota 2015 ('Meedoen mogelijk maken'), vastgesteld door de gemeenteraad op 1 oktober 2014, worden beleidskaders verwoordt met als uitgangspunt dat de inwoners van Aalsmeer zo veel mogelijk mee kunnen blijven doen aan de samenleving. Waar dat niet kan worden ingelost met behulp van de eigen sociale omgeving, zal de gemeente ondersteuning bieden. Dit kan onder andere door het beschikbaar maken van woonruimte met extra voorzieningen. De gemeente heeft zich tot doel gesteld dat de komende vijf jaren 180 geclusterde woningen (80 t.b.v. lichte en 100 t.b.v. middelzware ondersteuningsvraag) beschikbaar moeten komen voor ouderen. De woningen moeten gezocht worden binnen woonservicezones, ofwel in bestaande voorzieningen of binnen nieuwe projecten.

Conclusie

Aalsmeer heeft gekozen voor het ondersteunen van het realiseren van woningen met extra voorzieningen gelegen in een zogenoemde woonservicezone. Het project Zuiderkerk is gelegen binnen een dergelijke woonservicezone. Een woonservicezone is bestemd voor de realisatie van woningen met extra zorgvoorzieningen. Het betreft een deel van een wijk waarin een of meerdere ouderecomplexen staan en waar zorg en ondersteuning binnen handbereik zijn. De zones zijn ook bedoeld voor ouderen die voorheen in verzorgingscentra konden gaan wonen. Binnen deze zones is 'vermenging' gedeeltelijk van belang. Door het bieden van de mogelijkheid aan inwoners die minder tot geen beperking hebben ook in deze complexen te wonen, wordt de mogelijkheid geboden elkaar te ondersteunen.

Het project voorziet in een groot deel van de behoefte voor ouderen met (vooralsnog) geen zorgbehoefte tot en met ouderen met een lichte ondersteuningsvraag (80 woningen) tot een middelzware ondersteuningsvraag (100 woningen). De vorm van bewoning zal afhangen van de vraag vanuit de markt en de ouderen met een zorgindicatie zullen voorrang krijgen bij de woningtoewijzing. Door de bredere doelgroep vindt de eerder genoemde 'vermenging' plaats en hiermee sluit het initiatief aan op de Wmo-nota 2015-2018.

6.4.3 Nota's van Uitgangspunten Zuiderkerk

In 2017 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de 'Nota van Uitgangspunten juli 2017' vastgesteld. In deze Nota van Uitgangspunten is de Nota van Uitgangspunten 1 december 2011 opgenomen, met hierin de wijzigingen meegenomen die door de raad op 9 oktober 2014 zijn vastgesteld (Nota van Uitgangspunten 2014).

Nota van Uitgangspunten 2014

Op 9 oktober 2014 heeft de gemeenteraad een aangepaste Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling op het terrein van de Zuiderkerk vastgesteld. Aanleiding was het beëindigen van de maatschappelijke functie en verkoop van het terrein aan de initiatiefnemer in 2008. Op zoek naar een passende en haalbare ontwikkeling werd met het oog op de landelijke beleidswijzigingen in de zorgsector besloten in te zetten op het aanbieden van zorgwoningen in de categorie zwaar zorgbehoevenden (ZZP 3 en 4). In deze Nota van Uitgangspunten werd voor het perceel de ontwikkeling van zorgwoningen mogelijk gemaakt, waarbij het kerkgebouw gehandhaafd blijft. Het ontwikkelen van zorgwoningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op 25 augustus 2015 heeft het college vervolgens het Programma van Eisen vastgesteld op basis waarvan een bestemmingsplanherziening kan worden voorbereid. Voor dit Programma van Eisen is, voorafgaand aan de vaststelling, een inspraaktraject gevoerd, waarbij verschillende reacties van omwonenden zijn ontvangen. De reacties betroffen de onderwerpen: 'afstand tot de huidige huizen', 'parkeren' en 'bouwmassa en -hoogte'. Het bestemmingsplan is het belangrijkste publiekrechtelijk instrument om doelstellingen, in dit geval het bouwen van de zorgwoningen, te realiseren.

Nota van Uitgangspunten 2017

In 2017 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de gewijzigde 'Nota van Uitgangspunten juli 2017' vastgesteld. In deze Nota van Uitgangspunten is de Nota van Uitgangspunten 1 december 2011 opgenomen, met hierin de wijzigingen meegenomen die door de raad op 9 oktober 2014 zijn vastgesteld (Nota van Uitgangspunten 2014).

Op grond van de Nota van Uitgangspunten uit 2014 en het Programma van Eisen uit 2015 waren voor dit perceel woningen voorzien die enkel bestemd waren voor senioren met een zorgindicatie. Door de ontwikkelaar en door het zorgcentrum is de haalbaarheid van dit zorgconcept nader onderzocht in relatie tot de veranderingen in de zorg. Uit dit onderzoek is gebleken dat de beoogde doelgroep in onvoldoende mate aanwezig is in Aalsmeer, waardoor niet het gehele complex kan worden gevuld en het project niet haalbaar is gebleken. De gemeente gaat ervan uit dat de beoogde doelgroep momenteel vermoedelijk in onvoldoende mate in Aalsmeer aanwezig is, waardoor het complex bij de eerste verhuur naar verwachting niet geheel gevuld zal kunnen worden. Verder speelt mee dat de woningen voor ongeveer de helft vallen in de categorie sociale huur en de andere helft in de categorie goedkope huur. Voor de toekomstige bewoners zal een all inclusive concept wellicht een niet geschikt concept zijn. De verbreding van de doelgroep is in lijn met het gemeentelijk zorgbeleid en de oorspronkelijke doelgroep; senioren met een zwaardere zorgindicatie krijgen voorrang bij de woningtoewijzing. De ontwikkelaar heeft gekozen voor een aantal concrete wijzigingen:

1. het realiseren van woningen, bestemd voor een bredere doelgroep; van enkel senioren met een zorgindicatie naar senioren met een vorm van zorgbehoefte. De oorspronkelijke doelgroep - senioren met een zorgindicatie - heeft ook in het aangepaste plan voorrang, maar de woningen zijn tevens bestemd door senioren met een lagere of (nog) geen zorgindicatie. De bijbehorende ruimtelijke aanpassing is een wijziging van de bestemming 'Wonen - Woonzorg' naar 'Wonen'.
2. Het plan voorziet enkel in huurappartementen (55 appartementen). 28 appartementen vallen binnen het sociale woonsegment en 27 vallen binnen het vrije sectorsegment.

3. door deze doelgroepverbreding met bijbehorende bestemmingswijziging zijn meer parkeerplaatsen nodig. Op dit onderwerp wordt nader ingegaan onder 5.2.2. Verkeer en vervoer.
4. ook zijn een aantal aanpassingen gedaan in de bouwmassa en het bouwvolume. De bebouwingsafstand tussen de nu aanwezige woonbebouwing aan de Hortensialaan en de Cyclamenstraat en de voorziene nieuwbouw is toegenomen en het volume van de bebouwing is compacter en het gebouw wordt minder massaal. De hoogte van de nieuwbouw aan de Mensinglaan wordt 3 bouwlagen (inclusief kap) evenals de bebouwing aan de Cyclamestraat en Hortensialaan. De ontwikkelaar heeft afgezien van het plan om langs de Cyclamenstraat gedeeltelijk 4 lagen te realiseren. Het kerkgebouw blijft behouden.
5. De appartementen krijgen een oppervlakte van tussen 50 m² en 70 m² in plaats van oppervlakten tussen 30 m² en 75 m².

Conclusie

De gewijzigde uitgangspunten in de Nota van Uitgangspunten juli 2017 zijn in deze subparagraaf beschreven en vormen de basis voor het bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning. De beoogde verbreding van de doelgroep sluit voldoende aan bij het gemeentelijk zorgbeleid. De oorspronkelijk beoogde doelgroep, senioren met een (zwaardere) zorgindicatie, zullen voorrang genieten bij de woningtoewijzing.

6.4.4 Welstandsnota Aalsmeer 2013

De Welstandsnota Aalsmeer 2013 heeft voor een belangrijk deel overeenkomsten met de Welstandsnota uit 2009. Er zijn wel belangrijke wijzigingen aangebracht die van invloed zijn op het welstandbeleid binnen de gemeente Aalsmeer. In deze Welstandsnota is het uitgangspunt dat een zwaar welstandsregime van toepassing is voor waardevolle gebieden en gebieden met belangrijke (cultuurhistorische) waarden. Deze nota wijst nadrukkelijk ook gebieden aan waar het welstandsregime aanmerkelijk wordt versoepeld ten opzichte van de tot op heden gehanteerde werkwijze. Tevens worden bepaalde bouwactiviteiten en gebieden aangewezen als welstandsvrij. Met dit beleid wordt beoogd zorgvuldig om te gaan met de bebouwing en de openbare ruimte waarin deze is geplaatst, maar ook vrijheid te geven aan inwoners en bedrijven waar dit mogelijk is. Doel van de Welstandsnota is het handhaven en/of versterken van de architectonische kwaliteit van de bebouwde omgeving.

Relevantie plangebied

In paragraaf 5.1 is een beschrijving gegeven van de ruimtelijke karakteristiek. De planlocatie is in de Welstandsnota Aalsmeer aangeduid als 'uitbreidingen jaren '50 en '60' (gebied 5) wat zich kenmerkt door seriematige woningbouw in een rechte structuur. Het kerkterrein vormt hierop een uitzondering en is hiermee een karakteristiek element in de ruim opgezette herhaling van eenvoudige bebouwing.

Het complex van de Zuiderkerk is een aantal jaren geleden verkocht aan een ontwikkelaar met als doel dit gebied te herontwikkelen. Uiteindelijk is een plan naar voren gebracht voor het ontwikkelen van woon(zorg)appartementen met behoud van het kerkgebouw. In grote lijnen voldoet het beoogde plan aan het ruimtelijk wensbeeld zoals een open bebouwingsstructuur langs de Hortensialaan, pleinwandvorming aan de zijde van de 1e J.C. Mensinglaan en aansluiten bij de bebouwingsstructuur van de Cyclamenstraat. Tevens wordt aansluiting gevonden bij het realiseren van een herkenningspunt op de hoek van de 1e J.C. Mensinglaan en de Hortensialaan en bij het markeren van dit kruispunt. Dit laatste wordt gerealiseerd door het behouden en planologisch beschermen van het kerkgebouw. Het beoogde plan is hiermee in lijn met de Welstandsnota Aalsmeer 2013.

6.4.5 Bestemmingsplan Stommeer

In paragraaf 1.3 'Geldende bestemmingsplannen' is tevens beschreven welk(e) planologisch(e) regime(s) gelden voor dit plangebied.

Voor dit plangebied en ontwikkellocatie geldt het bestemmingsplan 'Stommeer' zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013 en onherroepelijk is geworden op 19 juli 2013. De gronden binnen het plangebied hebben in het bestemmingsplan 'Stommeer' de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aangeduid dat nagenoeg, met uitzondering van een voortuinzone, het gehele bestemmingsvlak beslaat. Het bouwvlak mag voor 60% bebouwd worden tot een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Wonen, met uitzondering van de nader aangeduide bedrijfswoning en zonder de aanduiding wonen, is niet toegestaan.

Het beoogde plan voorziet in de bouw van 55 (zorg)appartementen, bestemd voor senioren met een (toekomstige) vorm van zorgbehoefte. De bijbehorende bestemming en functie is 'Wonen - Woonzorg' en is niet in overeenstemming met de bestemming en functie op grond van het bestemmingsplan Stommeer (Maatschappelijk). De geplande bouwhoogten 10, 6/13 (goot- en bouwhoogten) en 21 (bestaande kerkgebouw) voldoen hiernaast ook niet aan de maximaal geldende bouwhoogte van 12 meter.

De beoogde ontwikkeling wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van dit bestemmingsplan '1e herziening Stommeer -Zuiderkerk'. Ter plaatse van het plangebied komt het bestemmingsplan Stommeer met het inwerkingtreden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het geldende Rijks-, Provinciaal, en Gemeentelijke beleid. Ook zijn er, gelet op de verschillende omgevingsaspecten, geen bezwaren medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

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 art. 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 dus primair afhankelijk van de financiële ruimte voor een eventuele sanering t.p.v. 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 ondegrondse 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.

Ter plaatse van het plangebied is in 2008 een verkennend bodemonderzoek gedaan (Terrascan rapport nr. T.08.5143 verkennend bodemonderzoek Hortensialaan 53-55 en Cyclamenstraat 70 d.d. februari 2008). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van bijlagen Toelichting. In 2015 is genoemd bodemonderzoek geactualiseerd in een aangepaste rapportage (kenmerk T.15.8194). Dit geactualiseerde onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van bijlagen Toelichting. In het geactualiseerde onderzoek wordt geconstateerd dat de bodemlaag waarin de verontreiniging is aangetroffen geen bodem betreft, maar een laag bodemvreemd materiaal (puin, sintels). De bodem is dus niet verontreinigd, maar alleen een laag bodemvreemd materiaal die niet op de locatie kan worden hergebruikt en moet worden afgevoerd. De kwaliteit van de bodem is hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en de bestemming Wonen - Woonzorg is uitvoerbaar.

Bij het bodemonderzoek in 2008 is in het grondwater ook een matig verhoogd gehalte aan arseen aangetroffen. Het is bekend dat in deze regio verhoogde gehalten aan arseen in het grondwater kunnen voorkomen. Deze verhoogde gehalten zijn echter van natuurlijke oorsprong en daar hoeft dus verder geen aanvullend onderzoek naar te worden uitgevoerd.

In het plangebied spelen voor zover bekend geen landelijke opgaven van de in voorbereiding zijnde Rijksstructuurvisie Ondergrond. De ondergrond van het plangebied is in principe geschikt voor de toepassing van bodemenergie, zowel voor open- als voor gesloten systemen. Voor collectieve bodemenergiesystemen moet bovengronds ruimte worden gereserveerd voor onttrekkings- en infiltratieputten en transportleidingen. Putten en leidingen ten behoeve van collectieve bodemenergie systemen in de openbare ruimte dienen zo veel mogelijk te worden gebundeld met andere ondergrondse kabels en leidingen. Bodemenergiesystemen verkrijgen een hogere efficiëntie wanneer ze op het juiste schaalniveau worden gecombineerd met andere gebruiksfuncties met een warmte-of koudeoverschot. Het is van belang om na te gaan of in de omgeving van het plangebied binnen de planperiode benutting van de ondergrond zal gaan plaatsvinden en/of andere gebruiksfuncties (kunnen) worden gerealiseerd.

7.2 Water

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

Relevantie plangebied

Het plangebied is waterstaatkundig gezien gelegen in het peilvak GH180.01.1, in de Horn- en Stommeerpolder met een zomerpeil van NAP -5,02 en winterpeil NAP -5,08. Op de gronden is de Keur van het Hoogheemraadschap Rijnland van toepassing. Bij de beoogde ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland, die de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder is voor het gebied.

Het bestemmingsplan ligt niet binnen een waterkering. Men hoeft dus geen rekening te houden met beperkingen van werkzaamheden binnen de beschermingszone. Het bestemmingsplan voegt verharding toe aan het gebied. Voor het moment van sloop van de opstallen (clubgebouw en pastorie) was het projectgebied voor 2.349 m² verhard met bebouwing en bestrating. In de toekomstige situatie neemt de verharding toe tot 2.923 m². Van de toename van 574 m² aan verharding moet 15% gecompenseerd worden. Deze 86 m² extra water kan niet op de planlocatie gecompenseerd worden. Deze compensatie wordt elders opgelost en opgenomen in het kasboek voor extra te graven water binnen het Hornmeerpark binnen hetzelfde peilgebied.

Afbeelding 16: toename verharding

7.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt, te weten: bescherming van het archeologische

erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Verder wordt het verrichten van opgravingen aan de markt overgelaten.

Door de wet heeft de gemeente een nieuwe wettelijke taak gekregen: bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied. De aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten moet zelf de kosten dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, uitgaande van het principe 'De verstoorder betaalt'. De aanvrager heeft recht op nadeelcompensatie van de gemeente wanneer de kosten onredelijk hoog zijn.

Het principe dat de veroorzaker betaalt geldt uitsluitend wanneer de wet uitdrukkelijk bepaalt dat er een archeologisch voorschrift aan de vergunning kan worden verbonden.

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

- Het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in situ behouden blijven;
- De verplichting tot het doen van opgravingen;
- Het werk laten begeleiden door een deskundige.

De provincie of het rijk kunnen in plaats van de gemeente bevoegd zijn om beslissingen te nemen over terreinen met archeologische resten. Het gaat daarbij om vergunningen voor ontgravingen en om vergunningen inzake beschermde archeologische monumenten die voorkomen op de monumentenlijst van het rijk. Aan deze vergunningen kunnen dezelfde archeologische voorschriften worden verbonden.

Het rijk is ook het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen. Vondsten met archeologische waarde dienen te worden aangegeven bij het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland.

Beleidsnota Archeologie

De Beleidsnota Archeologie zet uiteen op welke wijze de gemeente Aalsmeer verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Door bij het ontwikkelen van nieuwe of het aanpassen van bestaande bestemmingsplannen archeologische waarden en verwachtingen op te nemen en in de toelichting te verwijzen naar het gemeentelijk archeologiebeleid kunnen de kosten van eventueel archeologisch onderzoek worden verhaald op de verstoorder van het bodemarchief. In het bestemmingsplan wordt ook voorgeschreven welke verplichtingen de vergunningaanvrager heeft op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Relevantie/beschrijving plangebied

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer is door Cultuureel Erfgoed Noord-Holland een Archeologienota opgesteld. Deze nota is op 24 juni 2010 door de Raad vastgesteld. In deze nota, met bijbehorende beleidskaart, is de gemeente Aalsmeer ingedeeld in gebieden met elk hun eigen onderzoekscriteria. De planlocatie is in de Beleidsnota Archeologie aangemerkt als 'Archeologie vrij'. Dit houdt in dat archeologisch

onderzoek op deze locatie achterwege kan blijven. In het bestemmingsplan hoeven dus geen regels met betrekking tot archeologie gesteld te worden.

7.4 Geluid

Beleidskader

In het algemeen maakt een bestemmingsplan de aanwezigheid van geluidproducerende bronnen, zoals industrie en wegverkeer, ruimtelijk mogelijk. Ook worden bestemmingen mogelijk gemaakt die een zekere mate van rust behoeven, zoals woningen, ziekenhuizen en in het onderhavige geval scholen.

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 is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:

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

Wegverkeer

Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die gesitueerd worden binnen de zone van een weg. In geval sprake is van aanleg van een nieuwe weg zal ook de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Luchtverkeer

Bij de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) op 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) in werking getreden. Hiermee zijn nieuwe beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Naast het luchthavengebied is een beperkingengebied aangegeven. In het beperkingengebied zijn een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor verschillende regels gelden. Het gaat om o.a. een geluidssloopzone en een beperkingen geluidszone. Deze bepalingen moeten in de bestemmingsplannen worden verwerkt.

Relevantie plangebied

Op 22 februari 2018 heeft Tauw B.V. het 'akoestisch onderzoek bestemmingsplan Zuiderkerk' (kenmerk: R005-1239767HUI-V02-baw-NL) verzorgd. Dit onderzoek is gevoegd in bijlage 4 van bijlagen Toelichting.

Het plangebied is niet gesitueerd binnen (spoor)wegen of een industrie met een wettelijke geluidgezoneerde weg. Op de wegen in de omgeving van het plangebied geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Wegen met een snelheid van 30 km/uur hebben volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting ten gevolge van 30 km/uur wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt. In de omgeving zijn de 30 km/uur wegen Burgemeester Kasteleinweg,

Hortensialaan, 1e J.C. Mensinglaan en de Cyclamenstraat. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen op het plangebied wel beschouwd.

Het plangebied is deels gesitueerd in de 20 Ke zone van de luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB zone 5). In het kader van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting te worden berekend en getoetst aan de grenswaarden.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting ten gevolge van de Burgemeester Kasteleinweg en de Cyclamenstraat is met maximaal 38 en 46 dB lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelastingen ten gevolge van Burgemeester Kasteleinweg en de Cyclamenstraat vormen hiermee geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat;
- De geluidbelasting ten gevolge van 1e J.C. Mensinglaan en de Hortensialaan met een maximale geluidbelasting van 51 en 52 dB hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelastingen ten gevolge van de 1e J.C. Mensinglaan en de Hortensialaan vormen hiermee een belemmering voor een goed woon- en leefklimaat. Voor deze wegen is onderzoek naar de ontvangermaatregelen* door middel van de gevelweringsonderzoek een aandachtspunt om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen;
- De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het verkeer is op de rand van het bouwvlak aan de westzijde maximaal 57 dB;
- De gecumuleerde geluidbelasting inclusief luchtvaartlawaai is op de rand van het bouwvlak maximaal 60 dB aan de westzijde. De geluidbelasting is lager dan de hoogst te verlenen hoge waarde van 63 dB (wegverkeer) + 3 dB wat volgens het gemeentelijke geluidbeleid aanvaardbaar is.
- *Om in dit geval een goed woon- en leefklimaat te waarborgen zal de geluidwering van de gevels moeten worden bepaald, om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit te waarborgen;
- Aangezien omliggende straten een 30 km/h-regime hebben is het vaststellen van een hogere grenswaarde niet nodig.

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:

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

Relevantie plangebied

In 2008 is onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd voor de gehele gemeente Aalsmeer. In dat onderzoek is indertijd niet gebleken dat er binnen de gemeente sprake is van een overschrijding van normen. Het onderzoek is inmiddels niet meer actueel maar er kan op basis van het onderzoek wel worden gesteld dat er op voorhand geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten zijn.

Het programma telt 55 woon(zorg)appartementen. Op basis van de uitgangspunten uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' vallen de appartementen onder 'weinig stedelijk, rest bebouwde kom, gemiddelde bandbreedte' zal er een verkeersaantrekkende werking zijn van 353 voertuigbewegingen per weekdagemaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		353
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,25
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 17. Schema berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het bouwplan op de luchtkwaliteit

Bovenstaand ingevoerd in het NIBM-tool (versie 2017), leidt tot de conclusie dat het oprichten van een woon(zorg)complex van de aangegeven grootte een ontwikkeling is die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet vereist.

7.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risicovolle activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hier met 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, Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet (Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is vervallen per 1 april 2015) en Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij de bouw van de 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 staat informatie over de risico's en de diverse soorten rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden, verstoring van de openbare orde en meer. De gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, de provincies en het Rijk.

Relevantie plangebied

De N196 was in het verleden aangewezen als een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt binnen de veiligheidszone van 200 meter van deze weg (80 tot 140 meter). Nu deze weg is afgewaardeerd en van een provinciale een gemeentelijke weg is geworden, is de routing gevaarlijke stoffen door Aalsmeer ook aangepast. Om gevaarlijke stoffen over de N196 te vervoeren zijn voortaan ontheffingen nodig. Deze zijn verleend voor het vervoer van LPG, propaan en vuurwerk. Dit is alleen om lokaal ondernemingen te bevoorraden en het gaat niet om doorgaand verkeer. Het gaat dus om beperkte hoeveelheden. Enerzijds neemt door het oprichten van het woonzorgcomplex de hoeveelheid mensen, die beperkt zelfredzaam zijn, toe binnen 200 meter van de N196, het verantwoordingsgebied. Anderzijds vindt een enorme afname plaats van de risico's doordat de transporthoeveelheden fors afnemen. In totaal neemt daardoor het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N196 af.

7.7 Ecologie

De Natuurbeschermingswet 1998 die de bescherming van natuurgebieden waarborgde, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, is gewijzigd en de nieuwe Natuurbeschermingswet is 1 oktober 2005 in werking getreden. Kern van de gebiedsbescherming wordt gevormd door het netwerk van Natura 2000-gebieden die strikt beschermd zijn. Het plangebied ligt niet in de nabije omgeving van een Natuurbeschermingswet gebied (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn).

De Flora- en faunawet kent een verbod op het aantasten of verstoren van zowel extra beschermde als overige soorten, alsmede het aantasten of verstoren van de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen, behoudens verlening van ontheffing door de minister van EZ. Beschermde soorten zijn onder meer alle amfibieën, reptielen, vleermuizen en vrijwel alle vogels.

Als er een vermoeden bestaat dat op de planlocatie beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn, dan moet in het kader van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzocht worden, of deze soorten negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de planontwikkeling, en moet aannemelijk gemaakt worden dat een ontheffing in het kader van deze wet verleend kan worden.

Relevantie plangebied

In opdracht van de Gemeente Aalsmeer heeft Adviesbureau E.C.O. Logisch een flora- en fauna onderzoek (Quicksan ecologie Zuiderkerk, rapportnummer AMNA1423 d.d. 16 januari 2015) opgesteld waarin de effecten op beschermde planten en dieren is beoordeeld. Dit rapport is opgenomen in bijlage 5 van bijlagen Toelichting.

Tijdens de habitatscan zijn er in spleten en kieren van gebouwen en boomholte en struweel potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen en gebouwbroedende vogels (huismus, gierzwaluw) gesignaleerd. Het is daarom aan te bevelen een inventarisatie naar broedvogels en verblijfplaatsen van vleermuizen uit te laten voeren voordat gestart wordt met de werkzaamheden. Deze inventarisatie is uitgevoerd en beschreven in het briefrapport. Dit rapport is opgenomen in bijlage 6 van bijlagen Toelichting.

Werkzaamheden en kappen van bomen en struweel dient zo mogelijk buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd om overtreding van de flora- en faunawet te voorkomen. Indien dit wel plaatsvindt zal mogelijk een ontheffing van de Flora- en Faunawet moeten worden aangevraagd.

Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling Provinciale ecologische hoofdstructuur en Natura 2000 gebieden worden niet verwacht. Deze liggen buiten de invloedssfeer van het plangebied.

7.8 Duurzaam bouwen en energie

Het Duurzaam Bouwen beleid (vastgesteld door de Raad in 2009) bevat ambities en uitgangspunten voor energie, de groene ruimte, natuur en materiaalgebruik. De ambitie voor nieuwbouw is ambitieniveau A voor energie (> 30% CO₂-reductie in 2020 tov 1990) en B voor materiaalgebruik en ecologie. De doelstelling van de gemeente Aalsmeer is om door middel van duurzaam bouwen in de woningbouw en utiliteitsbouw (nieuwe en bestaande voorraad) een bijdrage te leveren aan het terugbrengen van de milieubelasting en het verhogen van de bouw- en leefomgevingskwaliteit. Aalsmeer heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO₂ -uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen.

Voor woningen was de epc in 2009 nog 0,8. In 2015 is de epc-eis aangescherpt naar 0,4.

Energie

Ambitie A is vertaald naar een streef EPC waarde die minimaal 75% lager is dan de wettelijke norm. De landelijke energienorm is na het vastgestelde beleid aangescherpt. Een hoge ambitie kan bijvoorbeeld worden bereikt door extra isolatie, energiezuinige systemen, warmte-koude opslag gecombineerd met alge temperatuurverwarming, en het benutten van de zon als energiebron. Het is een uitdaging om deze maatregelen in te passen in de nieuwbouw.

Op korte termijn wordt de EPC voor nieuwbouwwoningen naar verwachting aangescherpt naar 0. Dit houdt in dat de in het plangebied te realiseren woningen naar verwachting energieneutraal dienen te zijn.

Materiaalgebruik

Het computerprogramma GPR (gemeentelijke praktijkrichtlijn) is een gangbaar instrument om de prestatie van een gebouw door te rekenen, onder andere op materiaalgebruik. Dit is mogelijk omdat GPR informatie bevat over de milieueffecten van alle typen bouwmaterialen die op de markt verkrijgbaar zijn. Met behulp van een zgn. levenscyclus analyse is bekend wat de milieueffecten zijn van deze producten, gedurende de fase van winning, transport, bewerking, gebruik en afdanking (afval). Ambitieniveau B houdt in dat minimaal een cijfer 8 in het computerprogramma GPR voor gebouwen moet worden gehaald op het thema milieu.

Groene ruimte en water, natuur (ecologie)

Ambitieniveau B houdt in dat een duidelijke ruimtelijke structuur wordt gecreëerd voor de inheemse flora en fauna. Deze structuur wordt gebaseerd op een ecologische inrichtingsstudie, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de resultaten van de wettelijke onderzoeksplicht (Flora en Faunawet).

Overige aspecten van duurzaamheid

Er wordt voor dit project een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De hemelwaterafvoer (HWA) zal afwateren op de nabij de woningen gelegen watergang, die waar mogelijk

natuurvriendelijk uitgevoerd wordt. Er worden zo veel mogelijk duurzame materialen toegepast zodat uitloging van materialen wordt voorkomen.

Voor wat betreft dit project kan worden aangegeven dat de duurzaamheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit van toepassing zullen zijn.