

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>1.5 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>7</u>
<u>2.3 Bouwontwikkelingen</u>	<u>10</u>
<u>2.4 Motivatie gemaakte keuzes</u>	<u>12</u>
<u>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET</u>	<u>14</u>
<u>3.1 Algemeen</u>	<u>14</u>
<u>3.2 De planregels en bestemmingen</u>	<u>14</u>
<u>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</u>	<u>19</u>
<u>4.1 Actuele regionale behoefte</u>	<u>19</u>
<u>4.2 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>19</u>
<u>4.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>21</u>
<u>4.3 Handhaving</u>	<u>19</u>
<u>HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED</u>	<u>23</u>
<u>5.1 Ruimtelijke karakteristiek</u>	<u>23</u>
<u>5.2 Functioneel gebruik</u>	<u>30</u>
<u>HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER</u>	<u>36</u>
<u>6.1 INLEIDING</u>	<u>36</u>
<u>6.2 Rijksbeleid</u>	<u>36</u>
<u>6.3 Provinciaal en regionaal beleid</u>	<u>38</u>
<u>6.4 Gemeentelijk beleid</u>	<u>43</u>
<u>HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT</u>	<u>60</u>
<u>7.1 M.e.r.-beoordeling</u>	<u>60</u>
<u>7.2 Bodem</u>	<u>60</u>
<u>7.3 Water</u>	<u>62</u>
<u>7.4 Archeologie</u>	<u>67</u>
<u>7.5 Geluid</u>	<u>72</u>
<u>7.6 Luchtkwaliteit</u>	<u>74</u>
<u>7.7 Externe veiligheid</u>	<u>75</u>
<u>7.8 Natuur</u>	<u>76</u>
<u>7.9 Duurzaam bouwen en energie</u>	<u>79</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan is het belangrijkste publiekrechtelijk instrument om doelstellingen te realiseren. In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan de belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het bestemmingsplan, mits digitaal en als ontwerp ter inzage gelegd, van rechtswege de status van omgevingsplan krijgen.

De gemeente Aalsmeer is bezig met de actualisering van de bestemmingsplannen voor haar grondgebied. Het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' vormt een onderdeel van deze actualiseringsslag. Het voorgaande bestemmingsplan Oosteinderweg e.o. 2005' is op 21 september 2006 vastgesteld. Inmiddels hebben er in het plangebied diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Bovendien voldoet het huidige plan deels niet meer aan de huidige inzichten en ruimtelijke opvattingen.

Beleidsmatig bestaat de wens om de kenmerkende kwaliteiten, een combinatie van natuur, landschap en recreatie, te versterken. In beginsel zal, mede gezien de beperkingen van het plangebied, zeer terughoudend om worden gegaan met nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw, nieuwvestiging of uitbreidingen van bedrijven en detailhandelsvestigingen die hiervoor een bedreiging vormen. Overig vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waarvoor planvorming en besluitvorming zijn afgerond, worden meegenomen. Tevens worden de verruimde mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen betrokken bij het bestemmingsplan nu daar een onderlinge wisselwerking bestaat tussen hetgeen vergunningsvrij en via het bestemmingsplan wordt toegestaan.

Recent is een structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie biedt een toetsingskader voor de toekomst.

Voor het overige gaat het in dit bestemmingsplan om het conserveren en beheren van de bestaande situatie en eventueel consolideren van het bestaande juridisch-planologisch kader. Het gemeentelijk beleid is erop gericht toe te werken naar grotere uniformiteit en daardoor meer rechtsgelijkheid van de bestemmingsplannen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van de Oosteinderweg is gelegen in het noorden van de gemeente Aalsmeer en beslaat het Bovenland ten oosten van de dorpskern. Het plangebied is gelegen tussen de Oude Spoordijk in het westen, de Ringvaart van de Haarlemmermeer in het noorden, de Mr. Jac. Takkade in het oosten en de Hoge Dijk in het zuiden. De Hoge Dijk is de grens tussen het Bovenland en achtergelegen Oosteinderpoelpolder.



Afb. 1: Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de volgende vier bestemmingsplannen:

1. het bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005'; zoals vastgesteld op 21 september 2006 en deels onherroepelijk geworden op 9 juli 2008. Dit bestemmingsplan komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen. Het resterende deel van dit bestemmingsplan (ten westen van de Oude Spoordijk) is reeds geactualiseerd in het bestemmingsplan 'Aalsmeer- Dorp 2016'. Deel uit makend van dit bestemmingsplan is het uitwerkingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005 - Uitwerkingsplan Dorpshaven'; zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 2 februari 2010 en onherroepelijk geworden op 7 september 2011. Dit uitwerkingsplan geldt voor een kleine strook water in het uiterste westen van het plangebied;
2. het bestemmingsplan '1e herziening N201-zone'; zoals vastgesteld op 27 januari 2005 en onherroepelijk geworden op 5 december 2007. De Waterwolftunnel onder het Bovenland ligt binnen het plangebied. Overige delen zullen worden geactualiseerd binnen het plangebied Green Park Aalsmeer;
3. het bestemmingsplan 'Woonarken'; zoals vastgesteld op 29 oktober 2015 en onherroepelijk geworden op 25 december 2015. Plandelen van dit bestemmingsplan liggen binnen het plangebied. Overige delen liggen overwegend in het Uiterweggebied en worden in die actualisatie meegenomen;
4. het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1969'; zoals vastgesteld op 4 augustus 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 november 1970. Dit geldt voor het westelijk talud van de Mr. Jac. Takkade;
5. Paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen'(analoog); zoals vastgesteld op 28 september 2017 en onherroepelijk geworden op 17 november 2017. Dit plan geldt voor het gehele plangebied.



Afb. 2: Ligging bestemmingsplannen

1.4 Uitspraak Raad van State

Het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' is op 4 maart 2021 door de gemeenteraad van Aalsmeer vastgesteld. Dit besluit is als bijlage 13 bijgevoegd. Tegen dit besluit zijn beroepen ingdiend bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State. Op 13 juli 2022 heeft de Afdeling uitspraak gedaan en de gemeenteraad opgedragen het geconstateerde gebrek in het besluit van 4 maart 2021 te herstellen. De uitspraak van de Raad van State is als bijlage 14 bij deze toelichting opgenomen. Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan hersteld. Het herstelbesluit is gericht op de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' op het perceel Oosteinderweg 66.

1.5 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 'Oosteinderweg 2020' komt overeen met de Gebiedsvisie Aalsmeer met bijbehorende uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de Gebiedsvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend. Het beleid is in eerste instantie dan ook gericht op het beschermen en instandhouden van de karakteristieke kwaliteiten van het gebied en tegengaan en reguleren van intensieve en verkeersaantrekkende functies. Het bestemmingsplan biedt geen directe titel voor nieuwe ontwikkelingen. Ontwikkelingen die in afgelopen planperiode mogelijk zijn gemaakt worden in deze actualisatie voorzien van planologisch kader op basis waarvan het beheer kan plaatsvinden.

De gemeenteraad heeft voor het plangebied de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft duidelijkheid over de gewenste toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Zodoende zal de visie als toetsingskader gebruikt worden voor komende initiatieven. Voordat de visie wordt opgesteld heeft de gemeenteraad op 13 december 2018 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Ter voorbereiding hiervan hebben gesprekken en interviews plaats gevonden met verschillende stakeholders in het plangebied en met belangrijke overlegpartners. Dit bestemmingsplan loopt voor wat betreft de geboden ontwikkelingsmogelijkheden nog niet vooruit op de structuurvisie. Er zijn immers nog geen concrete en aantoonbaar uitvoerbare initiatieven ingediend.

2.1.1 Wijzigingen naar aanleiding van beleid

Het bestemmingsplan vertaalt de restrictieve ruimtelijke uitgangspunten ten aanzien van de aanwezigheid van bedrijvigheid en detailhandel in de linten zoals aangegeven in de Gebiedsvisie Aalsmeer (zie verder paragraaf [6.4.1](#)). De beleidsuitgangspunten uit de detailhandelstructuurvisie uit 2008 en de detailhandelsnota werken door in het bestemmingsplan (zie paragraaf [6.4.12](#)). Wat dat betreft is dit het voorzetten van de 'algemene beschrijving op hoofdlijnen' zoals deze in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' is ingezet.

Specifiek voor woonbebouwing in de linten heeft de gemeenteraad de beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" vastgesteld. Deze beleidsnota geeft regels voor de gewenste bebouwingsmassa en verschijningsvorm van de woningen langs een aantal linten binnen de gemeente (zie verder paragraaf [6.4.15](#)). Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming gebracht.

Daarnaast zijn binnen de woonbestemmingen de regels met betrekking tot dakkapellen, erkers en het vestigen van bed and breakfast uit de 'Beleidsregels planologische afwijkingen' verwerkt. Dit laatste thema geldt ook voor de bestemming 'Recreatie - Jachthaven'.

Tevens is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de beleidsuitgangspunten en terminologie uit de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 (zie verder paragraaf [6.4.8](#)).

2.1.2 Wijziging naar aanleiding van relevante wet- en regelgeving

Op 1 januari 2018 is het Luchthavenindelingbesluit gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet onder andere toe op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. De regels in het bestemmingsplan zijn aangepast conform de nieuwe wetgeving, al leidt dit niet tot nieuwe directe bouwtitels.

Per 1 november 2014 zijn de regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen gewijzigd in het Besluit omgevingsrecht. De nieuwe regeling staat niet langer geïsoleerd van de bebouwingregeling in het bestemmingsplan en is van invloed op de wijze van bestemmen en het toedelen van erfbebouwing.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (2010) heeft gevolgen voor het realiseren van kwetsbare objecten in de nabijheid van de westelijk gelegen hoge druk gasleiding. Hiertoe is in het plan een veiligheidszone aangewezen.

Gemeente Aalsmeer heeft een nieuwe erfgoedverordening vastgesteld. Deze heeft gevolgen voor de aanwijzing van dubbelbestemmingen waarin archeologische en cultuurhistorische waarden worden geborgd en beschermd. Deze vloeit voort uit de Erfgoedwet (2015).

Tot slot is de meest recente Provinciale Ruimtelijke Verordening, zoals de Provincie Noord-Holland heeft vastgesteld op 3 september 2019 en op 17 september 2019 in werking is getreden, verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Voor het bepalen van de gewenste bestemmingslegging met gebruiks- en bouw mogelijkheden in het plangebied is van belang of de aanwezige functies met daarbij horende verschijningsvorm, zowel planologisch of fysiek aanwezig, kunnen worden doorbestemd of moeten worden wegbestemd. Uitgangspunt is dat legaal aanwezige functies en bebouwingen, indien deze passend blijken binnen de toekomstige visie van het gebied, zullen worden bestemd. Functies die minder passend zijn zullen conform staand beleid worden voorzien van een maatwerkregeling. Bij illegaal gebruik of bebouwing zal beoordeeld moeten worden of dit positief moet worden bestemd of moet worden gehandhaafd.

Binnen het plangebied komen globaal de volgende functies voor die volgens een vaste systematiek worden bestemd:

Wonen

Wonen vindt overwegend plaats langs de linten (Oosteinderweg en Pontweg) of in enkele gevallen verspreid in het plangebied. De woningen in de linten hebben de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' met regels die aansluiten op het daarvoor opgestelde specifieke lintenbeleid. De overige woningen hebben de bestemming 'Wonen' met meer reguliere bouwregels, sommigen met een beperkte inhoud. Dit zijn vooral locaties in kwetsbare gebieden zoals tegen de Ringvaart of de Oosteinderpoel. In beide bestemmingen dient het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden en kan daaromheen erfbebouwing worden gerealiseerd. De diepte van de woonbestemmingen varieert sterk van 20 tot ruim 120 meter. Daarnaast vindt wonen plaats binnen het hoofdgebouw van de bestemming 'Horeca' en 'Gemengd 2' en in enkele gevallen in ondersteunende vorm (dienst- of bedrijfswoningen) binnen bestemmingen 'Sport - Zwembad', 'Maatschappelijk' en 'Recreatie - Jachthaven'.

Binnen het plangebied vindt permanent wonen tevens in woonarken plaats. Deze bijzondere vorm van wonen is bestemd als 'Water - Permanent Wonen'. De regeling zoals deze bestond in het bestemmingsplan 'Woonarken' is materieel in stand gelaten. Alleen

wordt de bijbehorende oever met bouw mogelijkheden nu aangeduid binnen de bestemming 'Tuin'. Deze aanduiding impliceert dat de overige tot 'Tuin' bestemde gronden in beginsel onbebouwd dienen te blijven. De bestemming 'Water - Permanent Wonen' en 'Tuin' zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Agrarisch gebruik

Grote delen van het Bovenland, gelegen achter de lintbebouwing, hebben van oudsher een agrarisch gebruik in de vorm van bloementeel. Het gebied staat bekend om haar trekheestercultuur wat onlosmakelijk deel uit maakt van het landschappelijk karakter van het plangebied. Dit agrarisch gebruik manifesteert zich als deels open teelt op langgerekte legakkers op eilanden en deels in kassen, dicht naar het lint. De agrarische gronden zijn bestemd als 'Agrarisch - Tuinbouw' met delen te bebouwen binnen de bouwvlakken en delen onbebouwd verder richting de Ringvaart. Daar waar enkel kassen mogen worden gebouwd is dat aangeduid.

De trekheestercultuur op het Bovenland van de Oosteinderweg loopt terug waardoor verrommeling en strijdig gebruik achter de linten optreedt. Ondanks dat de Greenport Aalsmeer het gebied heeft aangewezen als 'te transformeren glas' (zowel fysiek aanwezig als onbenutte bouw mogelijkheden) zal dit bestemmingsplan hiervoor nog geen mogelijkheden bieden. De vastgestelde structuurvisie heeft de mogelijke en gewenste transformatiemodellen uitgewerkt. Het uiteindelijke doel is wel dat de verstening in het gebied af dient te nemen. Dat wil zeggen dat de mogelijkheden voor de bouw van kassen en agrarische bedrijfsgebouwen op termijn worden beperkt. Het omzetten van agrarische kavels naar recreatie of natuur heeft de afgelopen periode vaker plaatsgevonden, hiervoor bood het voorgaande bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid, en zal ook de komende planperiode een gewenste optie zijn. Een aantal legale afwijkende functies zoals laag dynamische opslag is binnen de bestemming aangeduid. Illegale afwijkende functies worden niet gelegaliseerd wegens strijd met het geldende ruimtelijke beleid.

Recreatief gebruik

In lijn met de Agenda voor Recreatie en Toerisme wordt in dit bestemmingsplan volop ruimte geboden voor verschillende vormen van recreatief gebruik en toeristische- en leisure functies. Recreatief gebruik komt voor in intensieve en extensieve vorm. Het extensief recreatief gebruik omvat veelal dagrecreatie gericht op natuur- en landschapsbeleving, niet zijnde verblijfsrecreatie. Dergelijke particuliere of verhuurde recreatiekavels vallen binnen de bestemming 'Recreatie' met zeer beperkte bouw mogelijkheden. Een aantal percelen was in het geldende bestemmingsplan al als zodanig bestemd, deze zijn doorbestemd. Binnen de voorheen geldende agrarische bestemming is het gebruik als recreatiekavel onder voorwaarden toegestaan met uitzondering van een zone langs de Ringvaart waar natuurontwikkeling is voorzien. Indien het recreatief gebruik nu als zodanig aanwezig is en het gebruik dus passend is op grond van het voorheen geldende plan, zijn deze gronden bestemd als 'Recreatie' met beperkte bouw mogelijkheden of als zodanig voorzien van een functieaanduiding. Dat wil dus overigens niet zeggen dat alle aanwezige bebouwing voldoet aan deze bouwregels van 6 m² bebouwing per 1000 m² recreatiekavel.

Binnen de bestemming 'Natuur' is tevens beperkt extensief recreatief medegebruik toegestaan. Binnen de bestemming 'Natuur' is ook een aantal recreatiewoningen aangeduid welke op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan reeds waren toegestaan. Uitbreiden ervan is niet aan de orde, maar de rechten van deze specifieke gevallen zullen in beginsel worden gerespecteerd.

De intensieve vorm van recreatie is vervat in een bestemming 'Recreatie - Jachthaven'. Het gaat hier vooral om watergerelateerde recreatie. Deze bestemming maakt de bedrijfsmatige exploitatie van een jachthaven mogelijk. Hieronder vallen verschillende bedrijfsactiviteiten zoals verhuren van stallingsruimte of ligplaatsen voor pleziervaartuigen of woonarken voor verblijfsrecreatie, activiteiten gericht op watersport, lichte reparatiewerkzaamheden en ondersteunende functies zoals horeca of detailhandel.

Steigers zijn toegestaan binnen de aanduiding 'jachthaven' binnen de bestemming 'Water'.

Andere vormen van recreatief gebruik zijn toegestaan binnen 'Gemengd 1' (vooral leisure), 'Horeca' en 'Sport - Zwembad'. Binnen de bestemmingen 'Wonen - (Lintbebouwing)' en 'Recreatief - Jachthaven' geeft het beleid ruimte voor het vestigen van Bed&Breakfast accommodaties. Onder strikte voorwaarden kan het college hiervoor van de gebruiksregels afwijken.

Natuur en landschapswaarden

Delen van het plangebied maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Door het plangebied lopen ook natuurverbindingen. Deze vinden haar grondslag in de PRV. Via een aantal grotere elementen zoals natuurgebied Oosteinderpoel, de Ringvaart van de Haarlemmermeer en het Molmpoeltje is een zone met stepping stones voorzien die tezamen de Groene As vormen. Gronden in deze Groene As zijn over het algemeen in eigendom bij de Provincie, Landschap Noord-Holland of Stichting De Bovenlanden. Deze gronden hebben de bestemming 'Natuur' gekregen met een bijbehorend stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken. De ecologische verbindingzone die vanaf de Ringvaart naar de Hoge Dijk en over de Oude Spoordijk weer naar de Ringvaart loopt heeft een planregeling zoals de PRV dat voorschrijft.

In enkele gevallen zijn oude seringenakkers de afgelopen planperiode verruigd nadat het agrarisch gebruik is beëindigd. In veel gevallen waren deze akkers in het voorgaande bestemmingsplan aangewezen voor natuurontwikkeling. De akkers kunnen de komende planperiode worden ontwikkeld naar natuureilanden en als zodanig worden beheerd. Dit gebruik is mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw'.

Het geheel aan akkers en eilanden vormt een waardevol landschappelijk ensemble waarin een patroon van sloten, haaks op de Oosteinderweg als voormalige ontginningsas, als belangrijkste ruimtelijke drager wordt aangemerkt. Vanuit het waarborgen van dit patroon, maar ook zeker vanuit oogpunt van het zekerstellen van voldoende waterberging zijn deze sloten bestemd als 'Water'. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met dempen van water en het realiseren van aanlegsteigers worden in beginsel uitgesloten. Innemen van ligplaatsen voor woonarken is niet gewenst tenzij nader is bestemd. Het innemen van een aanleggen van een pleziervaartuig is voorbehouden aan locaties die grenzen aan specifieke bestemmingen (waaronder Wonen). Voor het innemen van een ligplaats voor een kajuitboot (een type pleziervaartuig dat voor overnachting kan worden aangewend) gelden weer andere voorwaarden waaronder een plaats- en tijdsbepaling. De systematiek uit de Algemene Plaatselijke Verordening in combinatie met de bestemmingsplanregels uit het voorgaande bestemmingsplan zijn over genomen in dit bestemmingsplan.

Bedrijvigheid

Verspreid over het plangebied liggen verschillende percelen die bedrijfsmatig gebruikt worden, anders dan de agrarische bedrijvigheid. Dergelijke percelen hebben de hoofdbestemming 'Bedrijf' gekregen. In het voorgaande bestemmingsplan waren verschillende bedrijfsactiviteiten uitgesplitst in 'Bedrijf', 'Scheepswerf I en II', 'Groothandel', 'Garagebedrijf', 'Detailhandel in volumineuze goederen' en 'Opslag'. Dit onderscheid komt nu tot uitdrukking in toevoegingen '- Scheepswerf 1' voor de lichte categorie werven of '- Scheepswerf 2' voor de zware categorie.

Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1, met uitzondering van situaties waar een mix met woningen dit niet wenselijk acht (cat. 2) of waar dit in het voorgaande plan al aanwezig was en nog steeds als zodanig wordt gebruikt (cat. 4). Deze gevallen zijn nader aangeduid.

Verschiedende vormen van aanwezige detailhandel zijn ondergebracht onder de hoofdbestemming die daar in beginsel het meest doelmatig is. Dit is of 'Bedrijf' of

'Wonen - Lintbebouwing'. Het gaat om groothandel, perifere detailhandel of reguliere detailhandel dat expliciet is aangeduid als toegestaan gebruik. Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om het gebruik zoals dat op het moment van terinzagelegging aanwezig was. Het college kan de aanduiding (perifere-) detailhandel van de verbeelding verwijderen met een wijzigingsbevoegdheid als het gebruik gedurende langer dan een half jaar is beëindigd. Hiermee wordt het restrictieve beleid ten aanzien van detailhandelsvestigingen in de linten zoals dat wordt voorgezet in het detailhandelnota (zie [6.4.12](#)) in het bestemmingsplan geïmplementeerd.

Solitaire kantoorfuncties hebben de bestemming 'Kantoor' en maatschappelijke voorzieningen, binnen dit plangebied gaat het om twee kerken, de bestemming 'Maatschappelijk'.

2.3 Bouwontwikkelingen

In deze paragraaf worden de ruimtelijke ontwikkelingen beschreven die de afgelopen planperiode in afwijking van het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden en de ontwikkelingen die nu in voorbereiding zijn en waarvoor nog geen planologische procedure is doorlopen en afgerond.

2.3.1 Onherroepelijke ontwikkelingen

Binnen het plangebied heeft een aantal bouwontwikkelingen plaatsgevonden in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan. Veelal is dit gebeurd door middel van vrijstelling of afwijking van het bestemmingsplan. Sommige ontwikkelingen zijn al gerealiseerd, bij anderen moet de bouw nog gestart worden. Deze ontwikkelingen worden nu in dit plan voorzien van een actueel beheerskader. Het gaat onder andere om de volgende in het oog springende ontwikkelingen:

- Perry Sport, Oosteinderweg 247b; het distributiecentrum is verbouwd en uitgebreid met kantoor ter plaatse van een deel van het gebouw dat voorheen een bestemming 'Kinderspeeltuin' had. De oppervlakten kantoorruimte zijn vastgesteld en gemaximeerd;
- Scheepswerf De Vries, Oosteinderweg 35; de werf is uitgebreid met een nieuwe hal achter nrs. 37 en 37a en een parkeerplaats achter nrs. 39 t/m 43. Bouwhoogten zijn overeenkomstig de vergunning opgenomen;
- Jachthaven Ten Broek, Oosteinderweg 105a; het jachthaven is gesaneerd, verschillend strijdig gebruik is beëindigd en er is een bedrijfswoning op de jachthaven gerealiseerd. Deze is nader aangeduid binnen de bestemming;
- Blue Mansion Hotel, Oosteinderweg 248; hotel is gerealiseerd aan de zijde van de Oosteinderweg en de zijde van de Hoge Dijk;
- Bedrijfsunits, Oosteinderweg 106b; Sloop/nieuwbouw van 16 bedrijfsunits waarbij parkeerplaatsen achter het pand zijn voorzien;
- Garagebedrijf met bovenwoningen, Oosteinderweg 335-337; nieuwbouw van een garagebedrijf met appartementen op de verdieping gerealiseerd. Maximale milieucategorie ter plaatse is 2;
- Oosteinderweg 287; verbouwing van voormalige kassen naar botenopslag (1000 m²), daghoreca incl. keuken en opslag ed. (720 m²), sportvoorziening (389 m²), Stichting De Werkschuit (139 m²), biljartvereniging (220 m²) en escaperoom (287 m²). In het voorheen geldende bestemmingsplan hebben de percelen een wijzigingsbevoegdheid naar scheepswerf. De functies kunnen een opmaat zijn naar de ontwikkeling van een concept van samenhangende recreatieve activiteiten;
- Oosteinderweg 291: het gebruik van een drietal loodsen voor niet-agrarisch gerelateerde opslag;

- Verschillende woningen; in het lint van de Oosteinderweg of de Pontweg zijn de afgelopen planperiode verschillende woningen vervangen of toegevoegd. Deze hebben een bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' gekregen inclusief een te bebouwen erf rond de woning.

2.3.2 Toekomstige ontwikkelingen

Het plangebied ligt geheel in de invloedssfeer van Schiphol. Het beperkt de ruimtelijke mogelijkheden en heeft een grote invloed op de leefbaarheid in het gebied. De groei van het luchtvaartverkeer komt voor en groot deel op de Aalsmeerderbaan terecht. Dat betekent dat zeker in het gebied rond de sloopzone (LIB 1 en LIB 2) de vraag gesteld moet worden welk ontwikkelingsperspectief deze gebieden nog hebben. Daarbij speelt het gegeven dat de Oosteinderweg als primaire ontsluiting niet berekend is op veel meer verkeersbewegingen en zeker niet is ingericht op meer vrachtverkeer.

Tegen deze achtergrond worden de voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een (structuur)visie voor de Oosteinderweg. De gemeenteraad heeft de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld op 3 december 2020. De visie brengt in beeld welke ontwikkelingen nog mogelijk en wenselijk zijn in dit zwaar belaste gebied. Ook is duidelijk geworden op welke plekken geen of nauwelijks (commerciële) ontwikkelingen wenselijk zijn en dus het beheer van gronden primair een publieke investering zal vergen.

Het bestemmingsplan loopt niet vooruit op ontwikkelingen die zich nu of in de toekomst mogelijk aandienen. Een aantal ontwikkelingen is nog niet voldoende uitgewerkt of wacht op een beoordeling op ruimtelijke aanvaardbaarheid. In het kader van voorzienbaarheid verdient het de aanbeveling hier in deze toelichting melding van te doen. Deze ruimtelijke procedures zijn vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan niet afgerond en zullen niet in dit bestemmingsplan verwerkt worden. Een viertal ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben aangediend en mogelijk de komende jaren tot uitvoering kunnen worden gebracht zijn:

Ontwikkelingsplan Stichting De Bovenlanden

Doelstelling van De Bovenlanden is het bevorderen en in stand houden van een ecologische verbindingzone langs de Ringvaart. De waardevolle combinatie van landschap, cultuurhistorie en natuur dient levend gehouden te worden en tevens toegankelijk te worden voor bezoekers door de toevoeging van kleinschalige recreatieve bedrijvigheid. Het ontwikkelingsplan bestaat voor het plangebied uit een drietal blokken verspreid over het Bovenland.

Rond de Sloopzone heeft De Bovenlanden een aantal akkers in eigendom. Daarbij moet nog 4,5 ha worden aangekocht ter afronding van de Groene As om uiteindelijk als natuur in te richten. Wel is hier een sanering nodig. Binnen dit blok kan een aantrekkelijke doorvaart voor de kleine watersport terug worden gebracht. Ten westen van de voormalige veiling Bloemenlust zijn de gronden in grotendeels in eigendom van de stichting. Nog 0,5 hectare moet worden aangekocht voor de inrichting als natuur. Bij de Molenpoel liggen 11 akkers waarvan er vier in eigendom zijn van de stichting. Aankoop van de overige zeven (3 ha.) kan op korte termijn worden gerealiseerd. Na aankoop en herinrichting kunnen de akkers direct worden doorverhuurd aan de trekheesterkwekers ter plaatse voor een duurzame instandhouding van de cultuur.

Oosteinderweg 287

Voor de voormalige kwekerij aan de Oosteinderweg 287 is in 2013 een quickscan vastgesteld voor de herontwikkeling van de percelen. De quickscan richt zich op een stapsgewijze ontwikkeling naar een recreatief steunpunt met een extensief karakter. Hier kan ruimte gezocht worden voor een beperkt aantal recreatieverblijven/arken en horeca in een groene landelijke setting en behoud van een ensemble van kassen, ketelhuis en

schoorsteen. Op basis van deze quickscan zijn een viertal ontheffingen verleend te weten:

- Gebruikswijziging van de achterste deel van de kas (51 meter) en hierbij horende terreinen ten behoeve van botenopslag;
- Gebruikswijziging van het ketelhuis ten behoeve van een sportvoorziening;
- Tijdelijke gebruikswijziging van het voorste deel van de kas ten behoeve van daghoreca ZAAI Kweek en Eet (catering en horeca);
- Gebruikswijziging van het middelste deel van de kas ten behoeve van een Stichting de Werkschuit, een biljartvereniging, escaperoom en sportvoorziening.

Op de percelen aan weerszijde is nog ruimte beschikbaar voor andere functies. De in ontwikkeling zijnde visie voor de Oosteinderweg kan duidelijkheid geven welke functies passend worden geacht op een recreatief steunpunt. Tot die tijd zal de initiatiefnemer het concept en de plannen verder uitwerken.

Oosteinderweg 49

Gemeente bereidt de besluitvorming voor met betrekking tot de aanwezige uitbreiding van de parkeerplaatsen bij Scheepswerf De Vries achter Oosteinderweg 49.

Initiatiefnemer heeft hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De parkeerplaatsen zijn ten behoeve van het bedrijf met milieucategorie 5.1 dat is begrensd als een gezoneerd industrie- of bedrijventerrein.

Oosteinderweg 32

Gemeente bereidt de besluitvorming voor met betrekking tot de uitbreiding van de verf- en lakfabriek op Oosteinderweg 32. Het geldende bestemmingsplan geeft hier nog uitbreidingsruimte welke in dit bestemmingsplan wordt gerespecteerd. Initiatiefnemer heeft hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend die voorziet in een uitbereiding iets buiten het bouwvlak en waarbij de woning op het perceel wordt gesloopt. Gemeente heeft zich in een eerder stadium positief uitgelaten over het vooroverleg mede omdat het totale plan bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de voortuinzone en de omlooptijd van opgeslagen stoffen vergroot waardoor er minder vervoersbewegingen nodig zijn. In het kader van deze aanvraag is ook een revisievergunning Wet milieubeheer benodigd. Daarnaast is het bedrijf een BEVI-inrichting (zie paragraaf [7.7.](#)).

2.4 Motivatie gemaakte keuzes

De functionele uitwerking is in overwegende mate gebaseerd op de voorgaande planregeling uit het bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' en 'Woonarken'. Er is geen aanleiding en noodzaak om stedelijke functies ruimer te bestemmen of nieuwe stedelijke functies toe te voegen. De bestemmingsplanregelingen komen materieel grotendeels overeen met de voorgaande regelingen. Soms verschilt de systematiek iets ten gunste van de leesbaarheid of veranderingen in de landelijke of gemeentelijke standaard van de afgelopen jaren. In een enkel geval verschillen regels omdat in het voorgaande plan de vertaling van het beleid naar regels niet op een juiste wijze heeft plaatsgevonden. Hier liggen over het algemeen geen expliciete beleidswijzigingen aan ten grondslag.

In dit bestemmingsplan is een aantal principiële keuzes gemaakt die afwijken van de voorgaande planregeling. Deze komen tot uitdrukking op de planverbeelding, de planregels of een combinatie tussen beiden. De volgende motiveringen liggen hieraan ten grondslag:

- Het lintenbeleid, zoals dat in 2011 is vastgesteld, is vertaald in de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing'. Voor overige woningen die niet binnen de reikwijdte van dit beleid vallen wordt de bestemming 'Wonen' aangehouden;

- Binnen 'Recreatie - Jachthaven' is het bedrijfsmatig verhuur van recreatiekavels toegestaan. Deze bedrijfsactiviteit paste in het voorheen geldende plan niet binnen de bestemming 'Jachthaven'. Op Jachthaven Ten Broek is hiervoor in de lopende planperiode van het bestemmingsplan afgeweken. Een dergelijke aanvulling op de bedrijfsactiviteiten is geen belasting voor de omgeving, mits zorgvuldig ingepast en geeft geen extra significante hinder. Daarnaast zijn binnen de jachthavens woonarken voor verblijfsrecreatie toegestaan. Deze mogelijkheid was in het geldende bestemmingsplan door de Provincie van goedkeuring onthouden;
- Eveneens van goedkeuring onthouden was de bestemming 'Stille opslag'. Reden hiervoor was het ontbreken van een beperking voor het opslaan van gevaarlijke stoffen. De bestemmingsplanregeling is echter nooit gerepareerd terwijl er geen aanleiding was dit niet te doen. De gevallen die hierdoor dus niet zijn bestemd zijn in dit bestemmingsplan alsnog voorzien van een functieaanduiding 'opslag' met daarbij het verbod op de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, gasflessen en verf;
- Gebiedsvreemde functies, het gaat hier om vormen of afgeleiden van detailhandel, waaronder groothandelsbedrijven. Deze worden, voorzover legaal aanwezig, voorzien van een maatbestemming. Enkel het gebruik zoals dat aanwezig was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpplan is toegestaan. Het college heeft de bevoegdheid hebt gebruik te wijzigen zodra het langer dan een half jaar beëindigd is. Aan uitbreidingen van perifere detailhandel wordt in beginsel geen medewerking verleend. Dit in lijn met het geldende detailhandelbeleid;
- Bestemmingen die een parkeerbehoefte genereren zijn voorzien van een regeling om voldoende parkeerplaatsen af te dwingen. Deze verplichting is nu al van kracht op grond van het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen. Met een voorwaardelijke verplichting wordt afgifte van een omgevingsvergunning afhankelijk gesteld van de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen conform de op dat moment geldende Nota Parkeernormen Aalsmeer. De wetgever verplicht dit een plaats te geven in bestemmingsplannen nu deze regeling in de bouwverordening is komen te vervallen.
- Binnen een aantal bestemmingen liggen nog onbenutte bouwrechten. In de gevallen waar deze ruimte naar verwachting meer dan 500 m² bedraagt voorziet deze bestemming in een voorwaardelijke verplichting die de aanvrager van een vergunning verplicht de toe te voegen bebouwing te compenseren van extra oppervlaktewater. Deze verplichting is conform de normen van het waterschap en volgen uit de Keur.

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.

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). 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.

3.2 De planregels en bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels; met daarin definities en de wijze van meten en berekenen en de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 2: bestemmingsregels; die het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functies. Per bestemming worden bouwregels gegeven, waarin voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bouwbeperkingen worden geregeld.
- Hoofdstuk 3: algemene regels; deze hebben betrekking op in beginsel alle voorafgaande regels. Hierbij gaat het onder meer om de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels algemene afwijkingsbevoegdheid.
- Hoofdstuk 4: overgang- en slotregels.

De regels in hoofdstuk 1 en de algemene regels in hoofdstuk 3 gelden voor het bestemmingsplan als geheel. Zij werken door in de diverse 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

Binnen bestemmingen die een parkeervraag genereren is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiervoor wordt de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen afhankelijk gesteld van de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is te herleiden uit de Nota Parkeernormen Aalsmeer. De voorwaardelijke verplichting verwijst naar de op moment van indiening geldende nota.

Binnen een aantal bestemmingen is een stelsel van nadere eisen, zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d. Wro, opgenomen. In die gevallen kan Burgemeester en Wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen aan de te verlenen omgevingsvergunning verbinden. Deze eisen zijn gericht op de landschappelijke inpassing van bouwwerken en komen terug in bestemmingen die binnen of grenzen aan het landschappelijk waardevol ensemble van water, akkers en natuur.

Agrarisch - Tuinbouw (artikel 3)

Deze bestemming geldt voor de in het plangebied aanwezige agrarische, in hoofdzaak grondgebonden bedrijvigheid. Binnen de bestemming wordt tevens ruimte geboden voor natuurontwikkeling. Niet agrarische opslag is als laagdynamische opslag aangeduid. Binnen de aanduiding 'tuincentrum' is een klein tuincentrum toegestaan. Bedrijfsbebouwing dient binnen de bouwvlakken te worden opgericht. Buiten de bouwvlakken zijn enkel kassen toegestaan, voor zover deze op de verbeelding zijn aangeduid als 'kas'.

Bedrijf, - Nutsvoorzieningen - Scheepswerf 1 - Scheepswerf 2 (artikel 4, 5, 6 en 7)

Deze bestemming geldt voor de in het plangebied zelfstandig voorkomende vormen van bedrijvigheid. Voorts kunnen op deze gronden bedrijven worden gerealiseerd/gevestigd, welke in de van toepassing verklaarde categorieën van de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst staan aangegeven. Deze lijst is zodanig ingericht, dat naarmate de te verwachten hinderlijkheid van een inrichting groter is deze inrichting in een hogere categorie is geplaatst. Bedrijven met een hogere categorie dan 3, of een grotere verkeersaantrekkende werking zoals perifere detailhandel of groothandelbedrijven zijn specifiek aangeduid. Hiervoor geldt een maatwerkregeling. Bouwen dient plaats te vinden binnen de bouwvlakken, waarbij bouwhoogten en bebouwingspercentages staan aangegeven.

Gemengd 1 en 2 (artikel 8 en 9)

Deze gronden zijn bestemd voor een combinatie van twee of meer gelijkwaardige functies, respectievelijk sport, cultuur/ontspanning en evenementencentrum (1) en detailhandel, dienstverlening en wonen (2). Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages. Uitwisselen tussen verschillende functie is mogelijk zolang hiervoor voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Groen (artikel 10)

Het groen binnen het plangebied is als zodanig bestemd. Het groen is mede bestemd voor bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voor verhardingen, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en straatmeubilair. Specifiek is de scoutingvereniging aan het einde van de Oude Spoordijk aangeduid. Hierbinnen mag beperkt worden gebouwd.

Horeca (artikel 11)

De horecavestigingen zijn opgenomen in deze bestemming. De horecabedrijven zijn onderverdeeld in drie verschillende categorieën, namelijk categorie 1: lunchrooms, koffie-/theehuizen, categorie 2: restaurants, cafetaria, snackbars en categorie 5: hotel. Uitwisseling tussen horecabedrijven mag slechts plaatsvinden naar een lagere categorie. Daarnaast zijn zaalaccommodaties toegestaan. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Kantoor (artikel 12)

Onder deze bestemming is een zelfstandige kantoorpand (accountantkantoor) opgenomen. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Maatschappelijk, - Dierenopvang (artikel 13 en 14)

De maatschappelijke voorzieningen, in dit geval twee religieuze voorzieningen, zijn als zodanig bestemd. In deze bestemming is onder meer een dienstwoning en begraafplaats opgenomen. Een dierenopvanglocatie heeft een specifieke bestemming gekregen. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Natuur (artikel 15)

Deze bestemming omvat het grootste deel van de door de Provincie ecologische verbindingszone door het Bovenland, waaronder natuurgebied Oosteinderpoel als Ecologische Hoofdstructuur. Gronden zijn overwegend in eigendom Stichting De Bovenlanden, de Provincie Noord-Holland en Landschap Noord-Holland. Deze gronden hebben een functie voor landschaps- en natuurontwikkeling. De extensieve dagrecreatieve functie in het noordwesten van het gebied is specifiek aangeduid. Verspreid binnen de bestemming ligt een aantal specifiek aangeduide recreatiewoningen met beperkte bouw mogelijkheden.

Recreatie, - Jachthaven (artikel 16 en 17)

Recreatiekavels en jachthavens zijn opgenomen in deze bestemming. Binnen jachthavens zijn verschillende aan de bedrijfsvoering gerelateerde functies toegestaan, waaronder verhuur van recreatiekavels en ligplaatsen van woonarken voor verblijfsrecreatie en pleziervaartuigen. Een bedrijfswoning is specifiek aangeduid. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages. Op recreatiekavel mag zeer beperkt gebouwd worden en is afhankelijk gesteld van de grootte van het kavel.

Sport - Zwembad (artikel 18)

Onder deze bestemming is het Oosterbad opgenomen. Ter plaatse is een dienstwoning toegestaan. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Tuin (artikel 19)

Onder deze bestemming zijn tuinen bij woonarken opgenomen. De bestemming dient in samenhang gezien te worden met 'Water - Permanent Wonen' en 'Water - Verblijfsrecreatie'. Feitelijk zijn het de oevers ten behoeve van het oevergebruik bij de woonarken. Tuinen dienen onbebouwd te blijven met uitzondering van daarvoor als 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' en 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' (voor locaties in landelijk gebied) aangeduide gronden. Afhankelijk van de ligging en het soort woonark waaraan het grenst is een bepaalde oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan.

Verkeer, - Verblijfsgebied (artikel 20 en 21)

Onder de verkeersbestemming zijn gebracht de verkeerswegen ten dienste van gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden, alsmede geluidwerende voorzieningen. De specificatie Verblijfsgebied is voorbehouden aan gronden die gebruikt worden en ingericht zijn ten dienste van langzaamverkeer en/of eigenweg.

Water, - Permanent Wonen - Verblijfsrecreatie (artikel 22, 23 en 24)

Onder deze bestemming zijn de doorgaande en bevaarbare watergangen opgenomen. De ligplaatsen voor de woonarken hebben een specifieke bestemming, ofwel voor permanente bewoning, ofwel voor verblijfsrecreatie. De maximale maten van de woonark zijn in de regels opgenomen en zijn afhankelijk van het soort woonark (voor permanente

bewoning of verblijfsrecreatie) en ligging (wel of niet in landelijk gebied). In veel gevallen zijn afwijkende maten toegestaan overeenkomstig het bij de regels behorende overzicht (bestaande aanwezige woonark) waarbij men bij vervanging van de woonark terug valt op de gewenste maten.

Wonen, - Lintbebouwing (artikel 25 en 26)

Binnen deze bestemming zijn de bestaande woningen toegestaan. Woningen langs linten zijn gespecificeerd en de regels zijn conform het lintenbeleid. Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd in overeenstemming met de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte. Bij woningen zijn onder voorwaarden aan-huis-gebonden-activiteiten toegestaan en worden regels gegeven voor erfbebouwing. Ondergeschikte functies zoals detailhandel, opslag en praktijkruimte zijn aangeduid en van een maatwerkregeling voorzien. Binnen de lintbebouwing (art. 26) is het toevoegen van woningen binnen de bouwvlakken middels een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden toegestaan.

Dubbelbestemmingen (artikel 27 t/m 31)

Als dubbelbestemming zijn opgenomen Leiding - Gas, Leiding - Water, Waarde - Archeologie 1, 2 en 3, Waarde - Cultuurhistorie Gemeente en Waterstaat - Waterkering. De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 32)

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 33)

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.

Geluidszone - Industrie 50dB (artikel 34)

Binnen deze gebiedsaanduiding liggen de gronden binnen de invloed van een gezonde industrie- of bedrijventerrein (Scheepswerf De Vries en Industrierrein Schiphol) liggen. Hierbinnen zijn geen geluidsgevoelige gebouwen toegestaan tenzij de geluidsbelasting voldoen aan een geldende of verkregen hogere grenswaarde.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 35 t/m 38)

Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerszones LIB) voor bedoeld zijn. Afhankelijk van welk artikel uit het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is gelden beperkingen voor bouwen en gebruik.

Veiligheidszone - Leiding (artikel 39)

Binnen deze gebiedsaanduiding liggen de gronden binnen de invloed van een hoge druk gasleiding liggen. Hierbinnen zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan tenzij de grenswaarden voor het groepsrisico en risicoafstanden worden afgewogen.

Vrijwaringszone - Molenbiotoop (artikel 40)

Hier wordt het gebied aangeduid waarbinnen, ter bescherming van een vrije windvang van de molen en de waarde als landschappelijk element, beperkingen gelden voor de

bouwhoogte en oprichten van hoogopgaande beplanting. Tevens wordt aangegeven onder welke voorwaarde van dit verbod kan worden afgeweken.

Algemene afwijkingsregels (artikel 41)

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

Overige regels (artikel 42)

In dit artikel staat aangegeven in welke volgorde de verschillende dubbelbestemmingen gelden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 43)

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 44)

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

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Actuele regionale behoefte

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking 2.0' die per 1 juli 2017 in werking is getreden.

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

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling
2. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, geeft de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Binnen het bestemmingsplan wordt geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die van dien aard is dat deze als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. De actuele regionale behoefte van dit bestemmingsplan hoeft dus niet te worden aangetoond.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

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. (Zie artikel 6.2.1. Bro)

Voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, maar betreft een conserverend bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen ontwikkeld als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Handhaving

4.3.1 Uitvoerings- en handhavingsbeleid

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning 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. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het

bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, 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 en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij 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 het bestemmingsplannen te handhaven en te blijven handhaven.

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in de Omgevingswet terug.

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:

- De prioriteiten bij de uitvoering van voorgenomen activiteiten.
- De methodiek die de gemeente gebruikt om te bepalen of gestelde doelen worden bereikt.
- De objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissingen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen.
- De werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen.
- De afspraken die door de gemeente met de Omgevingsdienst en met de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving zijn gemaakt.
- De wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de gestelde doelen te bereiken.
- De wijze waarop bestuurlijke sancties en de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen.
- De wijze waarop de gemeente handelt na overtredingen die zijn begaan door of in naam van de eigen gemeente of van andere organen behorende tot de overheid.

In de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's worden deze prioriteiten vertaald in daadwerkelijke activiteiten. Jaarlijks evalueren we de uitgevoerde inspanningen en toetsen we de bijdrage aan de beleidsdoelstellingen. Doen we nog de juiste dingen op de juiste wijze of signaleren we ontwikkelingen die een aanpassing van het (ruimtelijke) beleid vragen? Het uitvoeringsprogramma, jaarverslag en de evaluatie worden toegestuurd aan de gemeenteraad.

4.3.2 Handhavingsopgave

Uit de planregeling volgt een directe opgave voor handhaving. Er zijn immers strijdige en illegale functies geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd. Een aantal van deze gevallen zijn al bekend. Deze zijn naar voren gekomen tijdens het toezicht op verleende omgevingsvergunningen of wij zijn door burgers en bedrijven met klachten en meldingen of verzoeken om handhaving gewezen op overtredingen. Ook vanuit lopende projecten, opgenomen in de jaarlijks opgestelde uitvoeringsprogramma's, volgt een opgave voor handhaving.

Van de bekende strijdige functies is beoordeeld of deze in het bestemmingsplan een positieve bestemming moeten krijgen. Indien dat het geval is dan is daarvoor een passende bestemming opgenomen. Indien dat noodzakelijk is dan krijgt de overtreder de mogelijkheid om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen om de overtreding te legaliseren. Indien een strijdige functie geen positieve bestemming heeft gehad dan volgt uit de vaststelling van dit bestemmingsplan direct een handhavingsopgave.

Uit dit bestemmingsplan vloeit een handhavingsopgave voort. Deze opgave kan niet binnen de daarvoor beschikbare handhavingscapaciteit worden opgepakt. Dat betekent de gebiedsgerichte handhaving plaats zal moeten krijgen in een van de komende uitvoeringsprogramma's en daar eventueel extra budget voor vrijgemaakt moet worden.

4.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.4.1 Inspraak

Het voorontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van vrijdag 3 november 2017 tot en met donderdag 14 december 2017. Hiervan is vooraf digitaal kennisgegeven in de Staatscourant en het Gemeentebblad en in de Nieuwe Meerbode op 2 november 2017.

Er is een informatieavond gehouden op 27 november 2017, waarbij eenieder kon worden ingelicht over de doelstellingen van het voorontwerp bestemmingsplan en waarbij gelegenheid is gegeven om vragen te stellen en reacties naar voren te brengen. In bijlage 1 van de plantoelichting zijn de inspraakreacties zakelijk weergegeven en is het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders neergelegd.

4.4.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijkdiensten en andere instanties op 2 november 2017.

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

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Ministerie van EL&I
4. Steunpunt Monumenten en Archeologie (MOOI Noord-Holland)
5. Kamer van Koophandel voor Amsterdam e.o
6. Gasunie
7. Liander
8. PWN Noord-Holland

9. Luchthaven Schiphol Group
10. Gemeente Haarlemmermeer
11. Stichting De Bovenlanden
12. Landschap Noord-Holland
13. Ondernemend Aalsmeer
14. Land- en tuinbouworganisatie Noord
15. Vrijwillige Adviescommissie
16. Brandweer Amstelland
17. Wijkraad De Dorper
18. Wijkraad Aalsmeer Oost

De instanties welke staan vermeld onder de 3 t/m 6 en 9 t/m 18 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder de 1, 2, 7 en 8 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

In bijlage 1 volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.4.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 15 november tot en met 27 december 2019.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn er 31 zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn ontvangen na deze termijn. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied Oosteinderweg is gelegen in het noorden van de gemeente Aalsmeer. Het beslaat het oostelijk deel van de bovenlanden langs de Ringvaart van de Haarlemmermeer en zijn feitelijk de oude oeverlanden van het Haarlemmermeer. In het noorden wordt het gebied begrenst door de Ringvaart en de gemeente Haarlemmermeer. De bebouwing langs de Schipholdijk manifesteert zich als oorspronkelijke lintbebouwing aan een dijk. Aan de polderzijde is het karakter het tegenovergestelde; bedrijventerrein Schiphol-Rijk, de kop van de start- en landingszone van de Aalsmeerderbaan en industrieterrein waar o.a. het proefdraaien van vliegtuigen plaatsvindt. Het plangebied wordt vanaf de noordzijde aanzienlijk gehinderd wat gevolgen heeft voor onder andere geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied.

Aan het zuiden grenst het plangebied aan de Hoge Dijk met daarachter in de droogmakerij het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer (tot de kruising met de Machineweg) en richting het oosten versnipperde bedrijvigheid en oude teeltgronden. De ruimtelijke en functionele samenhang met het noorden en zuiden is zeer beperkt. Het plangebied heeft meer hinder en beperkingen van deze gebieden dan synergie. Enkel de Hoge Dijk heeft binding met dit gebied doordat deze dijk de noordelijke zijde van het achtergelegen polder ontsluit. De Hoge Dijk is gedeeld particulier eigendom met recht van overpad. Van een structurele ontsluitingsweg kan daarom op dit moment geen sprake zijn. De omgelegde N201, die in een tunnel het gebied doorsnijdt, verbindt deze twee economische concentratiegebieden.

In het oosten van het plangebied ligt de Schinkelpolder en verder het Amsterdamse Bos. Het plangebied is functioneel verbonden met het Amsterdamse Bos door de aanleg van het Schinkelbos. Hier langs loopt de Groene As, een ecologische hoofdstructuur tussen Spaarnwoude en Amstelland. De Groene As sluit aan de westzijde van het plangebied aan op de Westeinderplas en de bovenlanden aan de Uiterweg. Hierdoor moet wel een passage door het Dorp worden gevonden. Direct aan het westen grenst het plangebied aan Dorpshaven, de nieuwste uitbreidingslocatie van Aalsmeer-Dorp. Het plangebied heeft meer samenhang met de aangrenzende gebieden in west-oost-richting. Deze komt extra tot uitdrukking in het lint van de Oosteinderweg dat van oudsher de belangrijkste verbinding is tussen Aalsmeer-Dorp en de Schinkelpolder en Amsterdamse Bos. Over het water worden de gebieden verbonden door de van west naar oost lopende Ringvaart.



Afbeelding 3: Ligging in de regio

5.1.2 Beschrijving deelgebieden

Van zuid naar noord tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart is plangebied stedenbouwkundig in te delen in drie zones. Deze indeling vindt zijn oorsprong in de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Na de droogmaking van de Schinkelpolder, de Oosteinderpoelpolder en de Legmeerplassen kwam de vervening tot stilstand. Aalsmeer begon zich te ontwikkelen als tuinbouwcentrum, allereerst vanaf de ontginningskades zoals de Oosteinderweg de bovenlanden in. De verkaveling bestond uit lang gerekte kavels en een fijnmazig slotenpatroon om voor de ontwatering van het gebied te zorgen.

De zonering vindt zijn grondslag in de door de raad aangenomen Vise op Hoofdlijnen dat ook de basis vorm voor het voorgaande bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005'. Ook de recent vastgestelde structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' gaat uit van een vergelijkbare zonering. De zonering gaat uit van een geleidelijke afname van bebouwingsdichtheid richting de Ringvaart:

- Zone 1: het bebouwingslint direct langs de Oosteinderweg. In de zone van circa 50 meter diep vindt in hoofdzaak wonen plaats in de vorm van vrijstaande en dubbele woonhuizen met bijgebouwen. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Levendig Lint';
- Zone 2: daarachter ligt de zone voor bedrijfsbebouwing. Van oorsprong zijn dit veelal kassen. De laatste decenia zijn in deze zone ook andersoortige bedrijfsgebouwen gebouwd. Deze zone heeft een variabele diepte en gaat vooral uit van de feitelijke situatie. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Ontwikkelingszone';
- Zone 3: Onbebouwde zone, hoofdzakelijk in gebruik als open teeltgrond. De afgelopen jaren loopt de teelt terug en worden veel gronden tevens gebruikt als recreatiekavel. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Groene Zone';
- Zone 4: De zone direct aan de Ringvaart en rond de Oosteinderpoel is veelal onbebouwd en biedt ruimte voor natuur en verdere natuurontwikkeling. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Ringvaartzone'.

Van west naar oost is er ook een globale indeling te maken. Deze komt vooral voort uit een functionele samenhang, die zijn oorsprong vindt in terugloop van de agrarische sector de afgelopen decennia en externe beperkingen. De begrenzingen hiervan zijn globaal en diffuus. Zo is er onderscheid te maken in:

Ten westen van de Lib-zone 3

In dit gebied vindt een grote verscheidenheid aan functies plaats. Deze zijn ook nauwelijks beperkt door externe factoren. Het lint bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woonbebouwing. Daarachter vindt men verschillende bedrijfsfuncties, variërend van een grote scheepswerf en groothandel in hout, jachthavenbedrijven met uiteenlopende bedrijfsprofielen, recreatiekavels en versnipperde teeltgronden. De bedrijvigheid steekt op sommige plaatsen door de lintbebouwing door. De bedrijvigheid in dit deelgebied heeft een intensief karakter. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 350 tot 400 meter.



Afb. 4: Ligging deelgebied West; streetview grootschalige bedrijfsbebouwing (De Vries)

Lib-zone 3 en sloopzone

Deze gronden worden door de regelgeving rond het vliegverkeer Schiphol beperkt met betrekking tot gebruik en de aanwezigheid van bebouwing. Het lint bestaat uit vrijstaande woonbebouwing, met uitzondering van de 150 meter aan de noordzijde en 100 meter aan de zuidzijde van de Oosteinderweg. Binnen de sloopzone worden de woningen niet meer bewoond of zijn zelfs gesloopt. Het gebied wordt van noord naar zuid doorsneden door de N201 in een tunnel. Gronden op en aan weerszijde van de tunnel zijn als natuur ingericht. Overige gronden in dit gebied zijn hoofdzakelijk nog in gebruik als teeltgronden en een enkel geval omgezet naar recreatiekavels. Het gebruik binnen het deelgebied richt zich op extensieve vormen van (agrarische) bedrijvigheid. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 400 tot 500 meter.



Afb. 5: Ligging deelgebied sloopzone; streetview tunnelbak N201

Rond de Pontweg

De Pontweg is een eenzijdig woonlint dwars op de Oosteinderweg en loopt dood op de Ringvaart. Hier vindt men een restaurant. Direct ten westen van Pontweg bevindt zich het voormalige veilinggebouw Bloemenlust met een forse uitbreiding aan de achterzijde in de vorm van een loods. Het veilinggebouw heeft nu een indoorsport en -speelfunctie met horeca activiteiten. In de achtergelegen loods zit het distributiecentrum en kantoor van een grote sportketen. Aan weerszijde van de Oosteinderweg liggen twee hotels. Het deelgebied manifesteert zich als het leisurezone. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 500 tot 600 meter.



Afb. 6: Ligging deelgebied Pontweg; streetview voorm. veiling Bloemenlust

Ten oosten van de Pontweg

Dit deelgebied is een afwisseling tussen natuur in de vorm van moerasbos en rietlanden en teeltgrond. De natuur valt grotendeels binnen natuurgebied Oosteinderpoel. Het teeltareaal bestaat uit voor Aalsmeerse begrippen ruime blokken van gegroepeerde akkers. Er vindt verspreid wat externe verblijfsrecreatie plaats op recreatiekavels of in zomerhuizen. Het lint bestaat uit vrijstaande woonbebouwing. Van oudsher ligt hier een aantal bedrijven (o.a. grondhandel) op min of meer afgekaderde percelen. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 600 tot bijna 1100 meter.



Afb. 7: Ligging deelgebied Oosteinderpoel; streetview vanaf de Mr. Jac. Takkade

Zuidelijke driehoek

Het deelgebied aan de zuidwestzijde van Oosteinderweg is een uitstulping van het Bovenland en steekt als een soort scheg de achtergelegen polder in. In het zuiden wordt het gebied begrenst door de Stommeerkade en de Hoge Dijk, die hier nog redelijk onaangetast het hoogteverschil in het landschap accentueert. De verkaveling staat niet, zoals bij andere deelgebieden, haaks op de Oosteinderweg, maar haaks op de Hoge Dijk. Het gebied kenmerkt zich als een mix tussen natuur en teeltgronden. De weinige teeltgronden komen langzaam in eigendom van Stichting De Bovenland die de gronden inrichten als natuur. Drager van de natuur is hier het Molmpoeltje. Het lint bestaat uit

vrijstaande woonbebouwing en in een enkel geval een bedrijfsgebouw (garagebedrijf). De scheg meet, gemeten vanaf de Oosteinderweg, 50 tot 380 meter diep.



Afb. 8: Ligging deelgebied driehoek Hoge Dijk; streetview Molmpoeltje

Zuidelijk Oosteinderweglint

De zuidzijde van het lint van de Oosteinderweg verschilt van het noordelijke deel. De percelen zijn hier aanzienlijk minder diep omdat ze ingeklemd tussen de Oosteinderweg en de parallel hier aan lopende Hoge Dijk. De diepte van de percelen is slechts circa 50 meter. De korrelgrootte van de bebouwing is hierdoor ook beperkt. Bebouwing manifesteert zich als vrijstaande woonbebouwing en schuren. In een enkel geval in de bebouwingsdichtheid op de percelen wel fors omdat er beperkt ruimte is. Dit is in enkele gevallen aan de orde bij percelen waar bedrijvigheid plaats vindt. Percelen hebben een hoofdontsluiting aan de Oosteinderweg, maar vaak ook een achterom met een recht van overpad via de Hoge Dijk.



Afb. 9: Ligging zuidelijk Oosteinderweglint

5.1.3 Gebiedswaarden

De gebiedswaarden komen voort uit de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Dit kan zijn als gevolg van natuurlijke invloeden of menselijk ingrijpen en bieden inzicht in de verschillende perioden uit het verleden. De waarden worden ingezet ter verrijking van de ruimtelijke kwaliteiten en het uitdragen van de plaatselijke identiteit. De waarden zijn uit te splitsen in landschappelijke-, cultuurhistorische-, archeologische- of aardkundige waarden.

De Globale Cultuurhistorische Analyse, 'Gebroken landen, geheelde gronden' (zie paragraaf [6.4.13](#)) geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Op basis van de historische ontwikkelingen is in Aalsmeer onderscheid te maken in de Bovenlanden (veengebieden) en de droogmakerijen (polderlandschap). Dit onderscheid is in hoge mate bepalend voor de ruimtelijke structuur en geleding van Aalsmeer en is te herleiden tot de geomorfologie (bodemgesteldheid, waterhuishouding, hoogteligging) en ontginningsstructuur.

Aalsmeer kent van oudsher een intensief en pluriform grondgebruik, veroorzaakt door de verscheidenheid in bodemopbouw, waterhuishouding en de grondslag voor het ontstaan van nederzettingen. Ondanks de menselijke ingrepen (ontginningen, veranderingen in de waterhuishouding en intensief grondgebruik) zijn de kenmerken van een hoogwaardige landschap en structuur nog steeds aanwezig en herkenbaar. De stedelijke en landschappelijke opbouw en ruimtelijke structuur kunnen als document van een langdurige en boeiende geschiedenis worden aangeduid.

Tot de Bovenlanden behoren de veengronden hoofdzakelijk aan de noordzijde van Aalsmeer. Het Aalsmeerse veengebied werd al sinds 1000 na Chr. ontgonnen. Er werden sloten gegraven om de afwatering te bevorderen en hoger gelegen kaden aangelegd om de verbinding met de buitenwereld te verbeteren en droge voeten te houden. De daarbij verkregen kaden dienden als voetpaden waarlangs, op een verhoogd gedeelte, de woningen werden gebouwd. Zo ontstonden langgerekte lintdorpen, waarvan de Oosteinderweg een voorbeeld is, dat al in de 17de eeuw prominent op de kaart zichtbaar is. Loodrecht op dit bewoningslint ontstonden smalle, langgerekte kavels, met daartussen sloten voor de ontwatering. Als gevolg van het zakkende veen moesten steeds meer afwateringsslootjes richting de nog niet drooggelegde Haarlemmermeer en de (Oosteinder)Poel aangelegd worden. Door het uitbaggeren van deze sloten en afkalving van de randen, zijn hier in de loop der tijd relatief brede sloten ontstaan.



Afb. 10: Historische kaart van Rijnland (1647) en situatie na ontginning

Vanaf de 14-de eeuw zijn de veengebieden grotendeels benut en afgegraven voor turfwinning. Legakkers en petgaten in de Bovenlanden laten de historie van de turfwinning zien. Door deze ontgravingen en inklinking van het veen zakte de bodem en ontstond een steeds grotere behoefte aan (droog) land. Met name de gronden aan de noordwestzijde van Aalsmeer werden opgehoogd met een mengsel van slootbagger, stalmest en afval, zogeheten 'toemaak', waardoor ze een vruchtbare bovenlaag hebben gekregen. De gronden werden daardoor zeer geschikt voor teelt van bomen en heesters (met name seringen) en kleinschalige tuinbouw. Aanvankelijk voor boomkwekerijen en aardbeienteelt, vanaf de tweede helft van de 19 de eeuw ook steeds meer voor de bloementeelt. Als gevolg hiervan ontstonden direct achter het bewoningslint, vele langgerekte kassen, loodrecht op de Oosteinderweg.

Vanaf circa 1000 na chr. is het veengebied van Aalsmeer ontgonnen. De gronden zijn eerst voor akkerbouw en daarna als weiland gebruikt. De veenweidegebieden werden vervolgens al vroeg als veenkwekerijlanden ingezet. Aanvankelijk voor boomkwekerijen en aardbeienteelt, vanaf de tweede helft van de 19 de eeuw ook steeds meer voor de bloementeelt. Vanaf de 14-de eeuw zijn de veengebieden grotendeels benut voor turfwinning. Legakkers en petgaten in de Bovenlanden laten de historie van de turfwinning zien.

De ontstaansgeschiedenis geeft inzicht in de waardering van verschillende kernkwaliteiten.

Landschappelijke waarden

Kenmerkend voor het gebied Oosteinderweggebied is enerzijds het bovenland. Sinds de middeleeuwen is hier een fijnmazige verkaveling tot stand gekomen ten behoeve van de afwatering, de turfwinning en later, de tuinbouw. Anderzijds is daar de hoger gelegen kade ontstaan, de Oosteinderweg, dat fungeerde als doorgaande weg en waaraan woningen ontstonden. De Oosteinderweg raakte steeds meer verdicht. De afgraving ten behoeve van de turfwinning en het zakkende veen noodzaakte tot het maken van steeds meer afwateringsslootjes richting de nog niet drooggelegde Haarlemmermeer en de (Oosteinder)Poel waardoor een langgerekte strokenverkaveling is ontstaan, die haaks staat op het bewoningslint. Dit patroon van sloten is ook nu nog van belang voor de waterberging en ontsluiting van percelen en is van wezenlijk belang als raamwerk binnen op het Bovenland.

Natuurwaarden

Het plangebied is gelegen binnen een samenhangend NNN-gebied 'Westeinderplassen, Oosteinderpoel en Schinkelbos (A1)'. Het oppervlak van het NNN in dit gebied bedraagt 1232 hectare. De samenhang binnen het gebied komt vooral tot uitdrukking in het samenhangende oppervlaktewatersysteem. Dit bestaat uit zowel grote plassen als uit kleinschalige afwisselingen van open water en veeneilandjes, die worden verbonden door de ringvaart. Het gebied maakt deel uit van de zogenaamde Groene As en vormt samen met verschillende natuurverbindingen (ANV1 en ZNV1) een belangrijke schakel in de samenhang van het NNN op regionaal niveau. Bijlage 2 van de plantoelichting bevat de beschrijving van de 'Wezenlijke Kenmerken en Waarden' die voor dit gebied en de natuurverbindingen gelden.

Cultuurhistorische waarden

Het Oosteinderweggebied betreft veengronden met een strokenverkaveling uit de 17de eeuw. De menselijke ingrepen en het gebruik van de percelen kenmerken de cultuurgronden van het Bovenland. Het ophogen van veengronden met de zogeheten 'toemaak' is niet zeldzaam. Het opvaren van gronden is kenmerkend voor het landgebruik/behoud van de veengronden ten noorden en zuiden van Aalsmeer. De opgevaarde gronden zijn door de hogere ligging, strookvormige verkaveling en het contrast met de omliggende polders duidelijk herkenbaar. De samenhang met de oorspronkelijke ontginningsas; de huidige Oosteinderweg, is goed herkenbaar, evenals de samenhang met de Ringvaart van de Haarlemmermeer.

De ruimtelijke relictten herinneren aan de ontstaansgeschiedenis van het Oosteinderweggebied. Als gevolg van de tuinbouw en bloementeelt die zich ontwikkelde in de 19de eeuw, zijn direct achter het bewoningslint aan de Oosteinderweg vele kassen ontstaan. Deze werden veelal geflankeerd door schoorstenen en ketelhuizen, ten behoeve van het warmstoken van de kassen. Er hebben er vele tientallen gestaan aan de Oosteinderweg. Het overgrote deel van deze schoorstenen is inmiddels verdwenen. Er resteren er nog enkele, waarvan een deel is afgetopt. Het gebied is als geheel van hoge cultuurhistorische waarde.

Aan de Oosteinderweg is een aantal gemeentelijke en Rijksmonumenten gelegen die de hierboven beschreven ontstaansgeschiedenis van het Oosteinderweg gebied

weerspiegelen. Grenzend aan de oostzijde van het Oosteinderweggebied ligt het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht Bovenland-Benedenland, en behelst de Mr. Jac Takkade en aangelegen bebouwing met historische waarde en twee monumentale molens (Molen de Zwarte Ruit, Rijksmonument en molenstomp Jac Takkade 15, gemeentelijk monument) gelegen aan de oostzijde van de Mr. Jac Takkade, net buiten het plangebied).

Gemeentelijke monumenten zijn:

- Oosteinderweg 129 (woonhuis kwekerij Pomona), 1901;
- Oosteinderweg 392-394 (kerk, pastorie en begraafplaats), 1769.

Rijksmonumenten zijn:

- Oosteinderweg 213, 215 (woonhuis kwekerij), 1923;
- Oosteinderweg 245-247 (voormalige Bloemenveiling Bloemenlust), 1921.

Het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Beneden-Bovenland' voor zover gelegen binnen het plangebied omvat Mr. Jac. Takkade 1a, 1, 8, 11 en de daaraan grenzende gronden direct aan de Mr. Jac. Takkade. Bijlage 3 van de plantoelichting bevat de beschrijving van dit beschermde dorpsgezicht.

Archeologische waarden

De Oosteinderweg is een van de oudste bewoningslinten in Aalsmeer, en heeft een zeer hoge archeologische waarde. Sporen van bewoning vanaf de late middeleeuwen worden in de linten verwacht. De grenzen van de middeleeuwse ontginningsblokken zijn rechte en slingerende ontginningsassen en rechte zij- en achterkaden vormden vaak de basis van het wegenpatroon. Achter het woonlint is het gebruik minder intensief geweest maar niet minder waardevol. Hier zullen voorts nog sporen gevonden kunnen worden die ons iets vertellen over de geschiedenis en de ontwikkeling van de grondgebonden teelt.

Archeologische resten van de bewoners vanaf de Late Middeleeuwen kunnen zich reeds enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en kunnen concreet bestaan uit huisplaatsen, ploegsporen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen en gereedschappen. Op basis van deze verwachting en het feit dat in veengronden archeologische resten doorgaans goed geconserveerd worden, zijn deze terreinen langs het woonlint van zeer hoge archeologische waarde en de gronden op het Bovenland van hoge archeologische waarde.

Het bestaande kerkterrein van Oosteinde (hoek Oosteinderweg, Kerkweg) kan resten uit de Late Middeleeuwen bevatten. In de ondergrond zijn mogelijk fundamenten aanwezig van oudere voorlopers van de huidige kerkgebouwen, menselijke resten en sporen van grafrituelen. Dit is echter nog niet door middel van onderzoek geverifieerd.

Bijlage 4 van de plantoelichting geeft een overzicht van de verschillende regimes binnen het plangebied.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Wonen

Wonen binnen het plangebied concentreert zich hoofdzakelijk in het woonlint binnen een strook van maximaal 50 meter van de Oosteinderweg en langs eenzelfde strook langs de Pontweg. De verschijningsvorm is over het algemeen vrijstaande- en twee-onder-een-kap-woningen en in enkele gevallen appartementen of bovenwoningen boven een bedrijfsruimte of detailhandel.

In uitzonderlijke gevallen vindt wonen achter het lint plaats of langs de Mr. Jac. Takkade, waarvan de westzijde niet als woonlint kan worden aangemerkt. Van oorsprong waren dit noodwoningen of bedrijfswoningen.

Daarnaast ligt binnen het plangebied een flink aantal woonarken. Langs de Oude Spoordijk liggen 27 woonarken die direct vanaf de openbare weg bereikbaar zijn. Achter het Oosteinderweglint liggen nog eens 47 woonarken die niet direct vanaf de openbare weg bereikbaar zijn.

Uit de inventarisatie is gebleken dat er binnen het plangebied een aantal gevallen van illegale bewoning van schuren en bedrijfsgebouwen is geconstateerd. Ook vindt er op een aantal locaties illegale huisvesting van arbeidsmigranten in de vorm van kamerverhuur plaats. Het gros van deze situaties is al bekend en zijn aangeschreven. Legalisatie ligt hier niet voor de hand (zie verder paragraaf [6.4.10](#)).

5.2.2 Bedrijven

Verspreid over het plangebied liggen verschillende commerciële bedrijven en kleinschalige bedrijfsterreinen met bedrijfsverzamelgebouwen. De bedrijfsbebouwing ligt doorgaans achter de lintbebouwing, maar de entree van het bedrijfsperceel en het parkeren en laad- en losmogelijkheden liggen in veel gevallen in het zicht. Bedrijvigheid manifesteert zich fysiek in vier vormen:

- binnen de woningen of bij de woning horende bijgebouwen in de vorm van huisgebonden beroepen of bedrijven;
- binnen specifiek voor de bedrijfsfunctie gebouwde nieuwe opstallen;
- binnen voormalige (verbouwde) agrarische opstallen zoals kassen;
- (deels) buiten opstallen (open grond, op verhardingen, in water).

De aanwezige bedrijven lopen uiteen van milieucategorie 1 tot en met 5.1. Het is een verzameling bedrijven van kleinschalige bedrijven met een lokaal karakter tot en met grote bedrijven met een regionaal karakter en zelfs toonaangevend binnen de sector waarbinnen het beweegt zoals Koninklijke De Vries Scheepsbouw BV (Oosteinderweg 25) of het distributiecentrum van Perry Sport (Oosteinderweg 247b).

Er is onderscheid te maken in bedrijven die zijn aan te merken als passend binnen het profiel van het plangebied. Deze bedrijven zijn gebonden aan het water en/of de oorspronkelijke tuinbouw en dragen bij aan de kwaliteit of het landschappelijke karakter van het gebied. Hieronder valt in ieder geval: agrarische bedrijvigheid (zie paragraaf [5.2.4](#)) en watergerelateerde bedrijvigheid, waaronder jachthavens, scheepswerven, botenstallingen ed. Deze watergerelateerde bedrijvigheid is te vinden op Oosteinderweg 25, 55, 105, 105a, 123a, 123c, 125a en 127, Pontweg 12, Ringvaart-Aalsmeerderdijk 542 en 580 en Ringvaart-Schipholdijk 502.

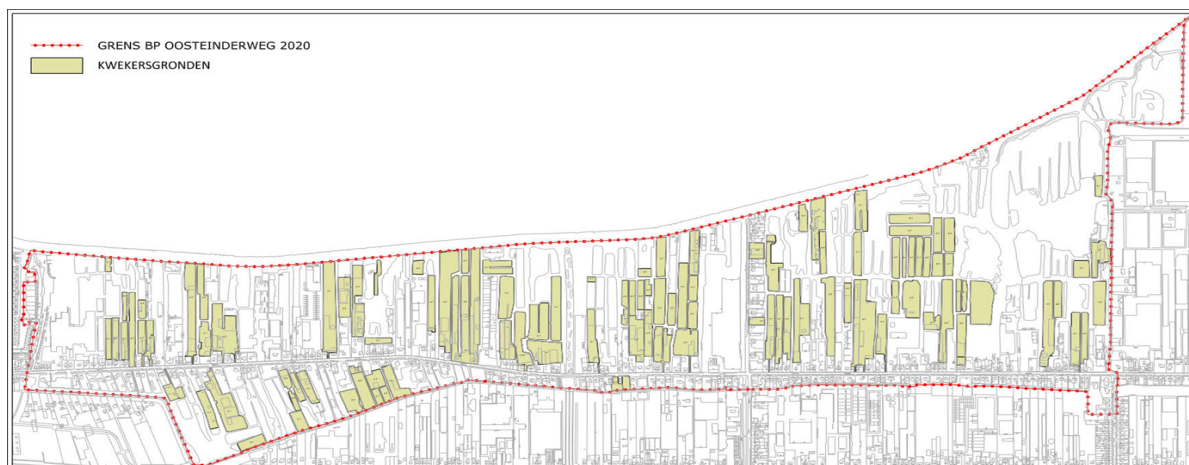
Garagebedrijven, welke als minder passend binnen het gebied kunnen worden gezien, zijn aanwezig op Oosteinderweg 110, 174, 222, 340.

5.2.3 Kantoren

Binnen het plangebied ligt een solitair kantoorgebouw op Oosteinderweg 315 (accountantkantoor). Het distributiecentrum van Perry Sport huisvest 2750 m² aan kantoor. Daarnaast er kantoorruimten behorende bij de aanwezige bedrijven of aan huis aanwezig.

5.2.4 Agrarisch

Het plangebied is, gezien de specifieke bodemopbouw, van oudsher in gebruik als teeltgrond ten behoeve van de seringenteelt. Teelt vindt plaats in open grond, waarna de plant in kassen in bloei worden getrokken. Tegenwoordig zijn veel kwekerijen gestopt door gebrek aan opvolging op schaalvergroting en overgestapt op andere teelt dan sering. Op Oosteinderweg 73, 107, 120, 133, 141, 161, 169, 216, 225, 235, 263, 265, 267, 333, 365 en 385, Mr. Jac. Takkade 8 en Pontweg 18 en 19 bevinden zich nog kwekerijen. Deze hebben zelf grond in eigendom of pachten dit. Het is niet altijd zo dat alle gronden van een kwekerij aaneengesloten zijn. De kwekerijen liggen ook zeer verspreid over het plangebied en strekken zich uit van direct achter het woonlint tot aan de Ringvaart.



Afb.11: Globaal overzicht agrarische gronden

5.2.5 Maatschappelijke functies

Binnen het plangebied ligt een beperkt aantal maatschappelijke functies. Het gaat hier om een religieuze voorziening op Oosteinderweg 273a (Oosterkerk van de Hervormde wijkgemeente Aalsmeer-Oost) en een aantal medische voorzieningen in de vorm van praktijkruimten op Oosteinderweg 266 en 345a (huisartsen).

Er bevindt zich een aantal functies in de dienstverlenende sfeer. Deze vallen onder de beroepen met praktijk/behandelruimte aan huis zoals alternatieve genezers, kappers, nagelstudio's ed.

5.2.6 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

De Oosteinderweg is een belangrijke ontsluitingsweg tussen Aalsmeer-Dorp (west) en het Amsterdamse Bos en de A9 (oost). De weg is daar nauwelijks op ingericht; de breedte is beperkt en er zijn geen vrijliggende fietsstroken. Sinds de omlegging van de N201 en de afsluiting voor het doorgaande verkeer van de Oosteinderweg op de Bosrandweg is het trace minder van belang als ontsluitingsweg. Dit is zeker het geval als de verbinding tussen het centrum en de Aalsmeerderweg is gerealiseerd in de vorm van de Noordvork.

De Ringvaart van de Haarlemmermeer heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de diepe percelen die niet direct vanaf de weg bereikbaar zijn. Deze wordt vooral benut door recreanten en bedrijfsmatig vervoer van goederen. De watergangen binnen het plangebied worden waar mogelijk benut voor de recreatievaart en vervoer van teeltgewassen.

De Oude Spoordijk, Pontweg en de Mr. Jac. Takkade zijn doodlopend tot aan de Ringvaart en dienen enkel voor de ontsluiting van de daaraan gelegen percelen.

Parkeren

Over het algemeen vindt het parkeren bij woningen plaats op eigen terrein. Aan de noordzijde van de Oosteinderweg is ruimte gemaakt voor langsparkeren, al is dit tussen het trottoir en de fietsstrook krap bemeten. Door de vele erfontsluitingen kan niet alle ruimte benut worden. Aan de zuidzijde van de weg is geen ruimte gereserveerd voor langsparkeren. Hier grenst de sloot direct aan de fietsstrook.

Bedrijven regelen het parkeren ook op het eigen terrein. Over het algemeen is dit voldoende. Wel is er enige parkeerdruk te ervaren rond de kruising met de Pontweg en de Machineweg, daar waar verschillende verkeersaantrekkende functies zitten (horeca, leisure en detailhandel). Op eigen terrein zijn de parkeervoorzieningen niet altijd voldoende of wordt het dubbelgebruik niet altijd optimaal benut. Langs de Pontweg liggen hier circa 25 openbare dwarsparkeerplaatsen.

5.2.7 Horeca

Langs het lint van de Oosteinderweg ligt een aantal horecazaken. Het gaat hier om lichte horeca tot en met categorie 2 (daghoreca, cafe, snackbar, restaurant) op Oosteinderweg 208, 287 en 387 en twee hotels op Oosteinderweg 243 en 248. Op Oosteinderweg 247 (The Beach, Chimpie Champ en Glow Golf) en 273a (kerk) is ondersteunende horeca aanwezig. Aan het eind van de Pontweg ligt ook nog een restaurant.

5.2.8 Detailhandel

Binnen het plangebied ligt een aantal detailhandelvevestigingen, variërend van reguliere winkels, ondersteund aan het ter plaatse aanwezige bedrijf, perifere detailhandel of groothandel. De locatie Oosteinderweg 91 onderscheidt zich door de vestiging van verschillende BV's die tesamen bekend staan onder Bouwplein Carpentier Mooren dat bouwmaterialen levert voor bouwbedrijven.

- Oosteinderweg 71: Decorette Piet (detailhandel in woninginrichting);
- Oosteinderweg 91: Probin Aalsmeer (groothandel in ijzer- en metaalwaren);
- Oosteinderweg 91: Bouwplein CarpentierMooren BV (groothandel in bouwmaterialen);
- Oosteinderweg 91: De Carpentier Wonen BV (detailhandel in keukens);
- Oosteinderweg 91: De Carpentier Tuinbout BV (groothandel hout);
- Oosteinderweg 110: Van Kouwen (garage, Opel dealer);
- Oosteinderweg 205a: Kringloop Mania (kringloopwinkel);
- Oosteinderweg 205b: Baby Jungle BV (detailhandel in babyartikelen);
- Oosteinderweg 222: Autobedrijf J.C. Baarse (autogarage en verkoop);
- Oosteinderweg 247b: Perry Sport (groothandel sportartikelen);
- Oosteinderweg 249: Prenatal (detailhandel in babyartikelen);
- Oosteinderweg 246a: Interschouw (installatie en verkoop van haarden);
- Oosteinderweg 303 en 357: Jongkind Grond BV (groothandel in grond/kunstmest)
- Oosteinderweg 340: Cor Millenaar BV (garage, Mercedes dealer);
- Oosteinderweg 391: Gebroeders Eveleens (groothandel in tuinbouwproducten);

5.2.9 Sport en leisure

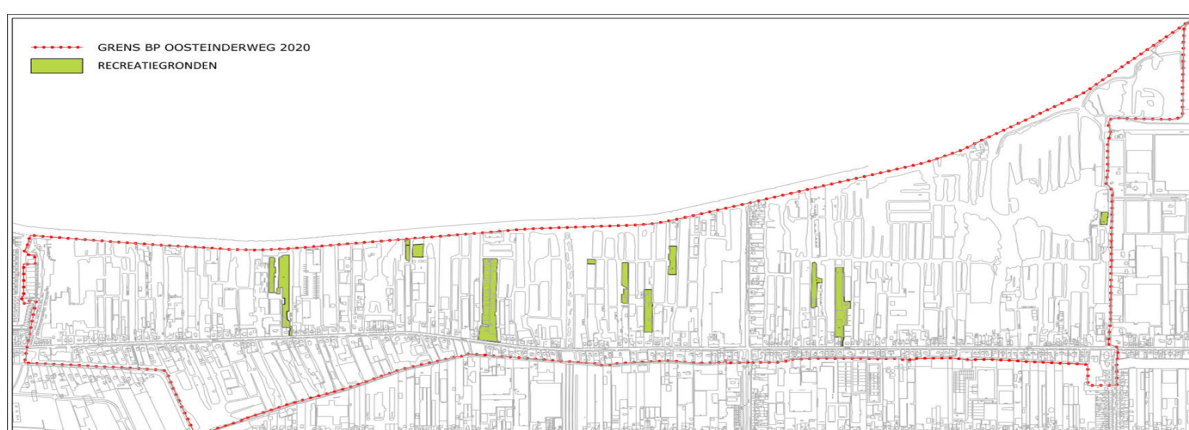
Rond de kruising van de Pontweg met de Oosteinderweg ligt een aantal sport- en leisurevoorzieningen. Het gaat hier om een indoor beachsportcentrum (The Beach), een indoor speeltuin (Chimpie Champ) en een indoor midgetgolfbaan (Glow Golf). Deze zijn gevestigd in een voormalig veilinggebouw.

Op de hoek met de Mr. Jac. Takkade ligt een natuurzwembad Het Oosterbad.

5.2.10 Recreatie

De aanwezigheid van recreatievoorzieningen manifesteert zich op verschillende manieren. Zo is er binnen het plangebied een aantal jachthavenbedrijven dat zich richt op de pleziervaart (zie paragraaf [5.2.2](#)). Binnen deze jachthaven is het ook toegestaan dat verblijfsrecreatie in de vorm van woonarken plaatsvindt. Op deze woonarken mag, voorzover deze zijn gelegen binnen een jachthaven, onder voorwaarden, gedurende het gehele jaar verbleven worden.

Een aantal voormalige kwekerspercelen is opgedeeld en omgezet naar recreatiekavels voor verblijfsrecreatie. Per kavel is veelal een klein gebouwtje opgericht. Dit is in ieder geval aan de orde achter Oosteinderweg 97, 149/151a, 225 en 277. Ook op andere locaties worden agrarische bestemmingen gebruikt voor recreatieve doeleinden zoals achter Oosteinderweg 125, 129, 211, 219 en 269.



Afb. 12: Globaal overzicht recreatiegronden

Er liggen 6 zomerhuisjes in het plangebied, waarvan er 5 zijn gelegen in of in de nabijheid van het natuurgebied Oosteinderpoel.

Achter Oosteinderweg 287 zijn een aantal functies aanwezig in en rond voormalige kassen die samenhangend en in aanvulling op elkaar kunnen uitgroeien tot een recreatief steunpunt.

Aan het einde van de Mr. Jac. Takkade ligt een voorziening voor extensieve dagrecreatie aan de Ringvaart. Hier ligt ook een voorziening (stichting) die zich specifiek richt op recreëren van jeugd en jong volwassenen ter plekke.

5.2.11 Natuur

In het uiterste oosten is het beschermde natuurmonument Oosteinderpoel gelegen. Het circa 39 hectare grote laagveenmoeras bestaat uit water, moerasbossen en rietlanden.



Afb. 13: Begrenzing natuurgebied Oosteinderpoel

Verspreid over het plangebied liggen verschillende kavels/eilanden met natuurwaarden die als 'stepping stones' en verbinding leggen tussen het Amsterdamse Bos, via de Oosteinderpoel naar de Westeinderplassen (Groene As). In het zuiden, daar waar de Hoge Dijk wijkt van de Oosteinderweg, ligt het Molmpoeltje. De percelen in dit gebied bevatten natuurwaarden.

Al deze gronden maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (zie ook afbeelding 15).

5.2.12 Kabels en leidingen

In het uiterste westen loopt van noord naar zuid langs de Oude Spoordijk een 12" 40 bar gasleiding (W-529-01). Op deze planologisch relevante leiding is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Langs het trace van de Oosteinderweg, Oude Spoordijk, Pontweg en Mr. Jac. Takkade lopen kabels en leidingen (gas, water, electra) ten behoeve van de huisaansluitingen. Deze nutsleidingen zijn in beginsel niet planologische relevant.

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 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale 13 belangen (Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Electriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden) uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Ten aanzien van het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de bepalingen ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland van belang. Het Natuurnetwerk Nederland is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgelegd. De PRV geeft regels die

doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen met betrekking tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Zie verder paragraaf 6.3.2.

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

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

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Zie bijlage 5 van de plantoelichting voor een kaart met de toetshoogtes. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB (zie tevens bijlage 6 van de plantoelichting).

De procedures voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden. De genoemde beperkingen betreffen:

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

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

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan en van drie woningen in de lintbebouwing gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour (zone 5) gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. In het landelijk gebied is in het LIB een verbod op nieuwe woningbouwlocaties verankerd (art. 2.2.1d lid 1). Daarnaast motiveren gemeenten in de toelichting op haar besluit de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen (art. 2.2.1d lid 2). Dit zogenaamde 'rekenschap geven' is nader geborgd in de PRV van Noord-Holland.

Relevantie plangebied

Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. In het kader van het LIB geldt hier een toets bouwhoogte oplopend van 1 (Pontweg) tot 24 (uiterste westen) en 26 meter (uiterste oosten). Voor de toetshoogtes radar geldt een hoogte van 27 oplopend tot 39 meter. In onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwhoogtes toegestaan die boven deze radar- of toetshoogten uitkomen, behoudens de bestaande bebouwing langs delen van de Pontweg.

Voor het plangebied geldt tevens beperkingen ten aanzien van geluidgevoelige objecten. Het overgrote deel van het plangebied Oosteinderweg, met uitzondering vna het uiterste oosten ligt binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt binnen zone 4 van het LIB.

Daarnaast ligt het plangebied nagenoeg binnen de 20 Ke-zone. In dit bestemmingsplan worden geen woningbouw ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen deze zone. Tenslotte ligt het plangebied binnen de zone waar geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen) zijn toegestaan. Het bestemmingsplan maakt dergelijke functies niet mogelijk (zie bijlage 7 van de plantoelichting voor de zone).



Afb. 14: Lib-zones over het plangebied.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

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

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

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

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

Conclusie

Gelet op de geformuleerde ambities wordt in dit plangebied geïnvesteerd in het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij de landschappelijk en cultuurhistorische context als een dragende pijler wordt beschouwd. Vooral de visie op het gebied dat volgend op het bestemmingsplan wordt vastgesteld, geeft aanknopingspunten voor een verdere (door)ontwikkeling van haar economische kansen. Deze zijn gericht op innovatief ruimtegebruik, intensiveren, herstructureren, kwaliteitsverbetering van recreatief aanbod en tuinbouw- en watergerelateerde functies in combinatie met het uitbouwen van het Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen.

6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 3 september 2019 heeft Gedeputeerde Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 17 september 2019 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8b) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op Natuurnetwerk Nederland (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Bestaand stedelijk gebied / Landelijk gebied

De PRV maakt onderscheid tussen bestaand stedelijk gebied (BSG) en Landelijk gebied. Tot BSG wordt gerekend het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het BSG wordt ook niet langer aangeduid op een illustratieve kaart bij de PRV.

In beginsel worden er binnen BSG geen regels gesteld met betrekking tot verstedelijking. Enkel als het gaat om het vestigen van detailhandel op bedrijven- of kantoorlocaties (art. 5b). In ieder geval is er altijd een regionale afstemming nodig bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is anders voor het Landelijk gebied waar verschillende vormen verstedelijking in principe wordt tegengegaan.

Regels voor het gehele grondgebied

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Daarnaast stelt de PRV regels voor detailhandel (art. 5b), voor kleinschalige ontwikkeling (art. 5c), voor transformatie glastuinbouw (art. 5d) en voor woningen binnen de 20 Ke-zone (art. 5e). Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i van het Bro mogelijk.

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling

Kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorzien is van een stedelijke functie. Het aantal woningen mag niet toenemen. Van deze regel kan onder voorwaarden afgeweken worden ten behoeve van de realisatie van maximaal twee burgerwoningen. Bebouwing buiten het bouwblok is mogelijk mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot. En kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand gebied is tevens toegestaan indien een andere artikel in de provinciale verordening dit mogelijk maakt.

Artikel 5d Transformatie glastuinbouw

Nieuwe bebouwing of een functieverandering van een bestaand glastuinbouwbedrijf naar wonen, bedrijvigheid, kantoren of voorzieningen, is uitsluitend mogelijk indien:

- a. toepassing wordt gegeven aan artikel 13a, artikel 16, artikel 17, of artikel 26c van de verordening, of de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de in artikel 5a bedoelde schriftelijke afspraken en de locatie direct aansluit op bestaand stedelijk gebied en niet is gelegen in glastuinbouwconcentratiegebied of tuinbouwconcentratiegebied, of;
- b. de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de door de stuurgroep Greenport Aalsmeer gemaakte schriftelijke afspraken.

Artikel 5e Woningen binnen de 20 Ke-contour

1. Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour, zoals aangegeven op kaart 11 en de digitale verbeelding ervan, kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied voorzien in nieuwe woningen op de gronden binnen de 20 Ke-contour, zoals aangegeven op kaart 11 en de digitale verbeelding ervan:
 - a. die tot stand komen door toepassing van artikel 5c, artikel 13a, artikel 16, artikel 17 of artikel 26, eerste lid, onder c, of;
 - b. waarvoor een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart in samenhang met artikel 2.2.1e, vijfde lid, van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is verleend, of;
 - c. die mogelijk worden gemaakt binnen de verstedelijkingslocaties als bedoeld in artikel 2.2.1e, derde lid, van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.
3. Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie

nieuwe woningen te bestemmen, alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent.

Ten aanzien van de uitwerking van de in artikel 5e lid 3 opgelegde plicht tot rekenschap geven heeft de Provincie op 26 april 2017 de 'Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. Gemeenten worden geacht hieraan uitvoering te geven bij het besluiten over het toevoegen van woningen binnen de 20-Ke-contour.

Het bestemmingsplan voorziet niet dergelijke concrete ontwikkelingen. Mochten ontwikkelingen in de toekomst aan de orde komen, ofwel met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of in afwijking van dit bestemmingsplan, dan zal dat rekenschap bij die besluitvorming aan de orde moeten komen.

Binnen het plangebied liggen ook geen aardkundig waardevolle gebieden. Het plan is dan ook niet in strijd met artikel 8 dat hiervoor regels geeft.

Regels voor het landelijk gebied

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied (buiten bestaande stedelijk gebied) dient voldaan te worden aan een ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15). Deze ruimtelijke kwaliteit is beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (zie [6.3.3](#)) zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018. Bij dergelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met:

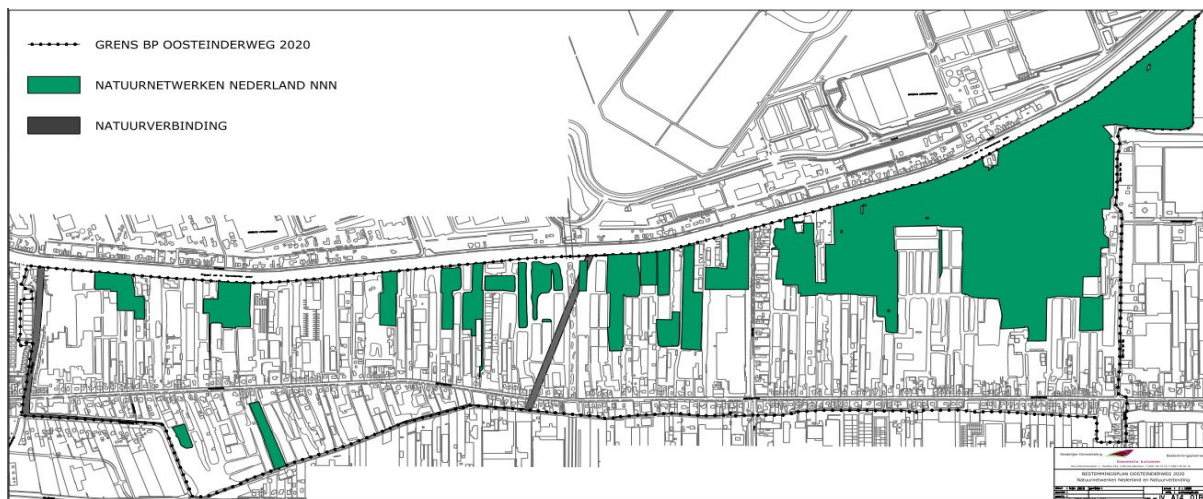
- a. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
 - b. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
- hierbij wordt betrokken:
- c. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
 - d. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
 - e. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

In principe maakt het bestemmingsplan geen directe bouwtitels voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk binnen het Landelijk gebied. De toelichting van dit bestemmingsplan gaat wel in op de ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristiek en bestaande kwaliteiten van het gebied (zie paragraaf [5.1](#)).

Regels met betrekking tot Natuurnetwerk Nederland

Artikel 19 geeft regels voor het aanwezige Natuurnetwerk Nederland (NNN) en natuurverbindingen. Een bestemmingsplan voor gebieden die behoren tot natuurnetwerk Nederland of een natuurverbinding strekt tot de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden. Het bestemmingsplan stelt regels met dit doel waarbij de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden in acht moeten worden genomen. Een bestemmingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden. Slechts onder strikte voorwaarden zijn nieuwe activiteiten mogelijk.

Het plangebied kent een versnipperd natuurnetwerk dat in de vorm van 'stepping stones' langs de Ringvaart van west naar oost loopt. De gebieden hebben reeds een natuurfunctie of deze natuur dient in de toekomst te worden aangelegd. Het beheer vindt in veel gevallen plaats door Landschap Noord-Holland of Stichting De Bovenlanden. Door het gebied loopt een natuurverbinding over de Ringvaart met een aftakking schuin over de tunnelbak van de N201, de Hogedijk en de Oude Spoordijk. De kenmerken en waarden van deze gronden zijn beschreven in paragraaf [5.1.3](#). De wijze waarop deze kenmerken en waarden beschermd worden en hoe negatieve effecten kunnen worden voorkomen is beschreven in paragraaf [7.8](#).



Afb. 15: Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen

Regels met betrekking tot De Blauwe Ruimte

Artikel 30 geeft regels voor de aanwezige regionale waterkeringen. De waterkerende functie hiervan dient beschermt te worden en een vrijwaringszone dient opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De Hoge Dijk en de Mr. Jac. Takkade worden gerekend tot regionale waterkering. Het bestemmingsplan regelt de bescherming door middel van een dubbelbestemming.

Regionale waterkeringen (artikel 30)

Langs de Hogedijk en Stommeerkade is een regionale waterkering gelegen. Deze waterkering is op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen waaraan regels verbonden zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de PRV.

6.3.3 Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025

De ruimtelijke visie is gericht op de ruimtelijke ontwikkeling van de glastuinbouwproductiebedrijven in de Greenport Aalsmeer van 2015 tot 2025.

De kern van de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 is als volgt geformuleerd:

1. De Greenport Aalsmeer wil inzetten op de kansen:
 - a. Een regionale ruimtelijke strategie / visie om investeringen te sturen.
 - b. Zorgen voor voldoende grootschalig kwalitatief goed en modern glasareaal.
 - c. Ondernemers met niches / specialisaties ruimte geven. Deze versterken de handelsfunctie.
 - d. Inzetten op duurzaamheid: CO2 en restwarmte gebruiken in kansrijke gebieden. Lagere energielasten zijn belangrijk voor de productie (groot deel van de uitgaven).
2. De Greenport Aalsmeer gaat samenwerken aan de opgave:
 - a. Er is te veel (verouderd) glasareaal. Dat verouderde aanbod wil de Greenport Aalsmeer de komende tien jaar zoveel mogelijk transformeren.
 - b. Eigenaren van verouderd glasareaal zijn de eerste probleemhouders. Afboekingen zullen noodzakelijk zijn. De samenwerkende partijen binnen de Greenport Aalsmeer spelen een faciliterende rol.
 - c. Een regionale aanpak in de transformatie van verouderd glasareaal is van belang.

- d. Door de gerichte en flexibele inzet van een regionale instrumentenkoffer, benutten bedrijfsleven en overheid kansen om gedoseerd en gefaseerd verouderd glasareaal van de markt te halen.

Binnen de Greenport Aalsmeer zijn de glastuinbouwgebieden ingedeeld in vijf categorieën waarop kan worden gestuurd. Per categorie ontstaat een ontwikkel- en investeringsperspectief. De vijfde categorie 'transformatiegebieden en verspreid glas' behoort niet meer toe aan het glastuinbouwconcentratiegebied, en is transformatie naar andere functies gepland/mogelijk.

In het plangebied Oosteinderweg is geen glastuinbouwconcentratiegebied (cat. 1 t/m 4) gelegen. Ook maken de tuinbouwgronden geen deel uit van categorie 5. De Stuurgroep Greenport Aalsmeer heeft in haar besluit van 18 mei 2017 nader geduïd in hoeverre zij nader sturen op glas of glasbestemmingen buiten de categorieën. De Stuurgroep heeft ingestemd met de functiewijziging op locaties:

- a. met een glastuinbouwbestemming die niet zijn aangeduid op de bij de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 behorende kaart en waar geen fysiek glas aanwezig is, of;
- b. op die kaart als te transformeren aangegeven individuele locaties van verspreid glas gelegen buiten de aangeduide gebieden 1 tot en met 5;

Dit betekent dat er vanuit de Greenport Aalsmeer geen bezwaren tegen een transformatie van de betreffende locaties zijn, zodat op voorhand met eventuele functiewijzigingen kan worden ingestemd. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste in artikel 5d onder b van de PRV. Het besluit van de Stuurgroep doet geen uitspraak over welke functies passend en gewenste zijn op deze gronden. Deze stellingname is wel van belang bij de uitwerking van de verdere visie voor het plangebied en individuele ontwikkelingen en transformaties van agrarische percelen.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

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

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

Uit de gebiedsvisie volgt voor het plangebied Oosteinderweg een aantal thema's die in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeven:

Ruimtelijk karakter

Accent moet worden gelegd op het behoud en versterken van het dorpse karakter. Dit karakter wordt in het plangebied bepaald door het Bovenland en de lintstructuur van de Oosteinderweg. Zaak is op het Bovenland met haar verschillende belangen (economisch, landschappelijk en ruimtelijk) een herschikking van functies plaats te laten vinden. Daarnaast is het van belang de lintstructuren met kleinschalige bebouwingspatronen te waarborgen waarbij een afwisseling tussen openheid en dichtheid behouden dient te blijven.

Landschap, groen en water

Het benutten van de unieke afwisseling in groen, water en bebouwing in de Bovenlanden. Om de kleinschaligheid en het groene karakter te behouden, wordt een rem gezet op de ontwikkeling van meer grootschalige bedrijven in de linten. Vergelijkbaar met de herstructurering van glastuinbouwbedrijven, wordt verplaatsing van de bedrijven die zich verder willen ontwikkelen naar de gespecialiseerde bedrijventerreinen in de gemeente voorgestaan. Het is belangrijk om in een later stadium te benoemen wat de Gemeente Aalsmeer exact voorstaat in de Bovenlanden. We weten dat natuur waarschijnlijk onbetaalbaar is, 'wonen' niet kan als gevolg van regelgeving en het uitbreiden van 'werken' hier ongewenst is. In de 'sloopzone' zijn zeer weinig mogelijkheden voor andere invulling dan natuur. Het ligt dan ook voor de hand om de sloopzone en wellicht een deel van het gebied daarom heen aan te wijzen als natuurgebied.

De Oosteinderpoel en het Molmipoeltje zijn natuurgebieden waar de wisselwerking tussen land en water van groot belang is. In beide gevallen gaat het om een watergebied met aangrenzende moerasjes en rietlanden. Het behoud van de aanwezige kwaliteiten staat hier voorop. Belangrijk is dat vanaf het Schinkelbos en de Oosteinderpoel de groenverbinding langs de Bovenlanden richting de Westeinderplassen verder tot stand wordt gebracht. Het doel is om in de daartoe benodigde zone de aanwezige kwaliteiten te versterken en het gebied als ecologische verbindingszone geschikt te maken. In deze zone krijgt de natuur voorrang en wordt nieuwe bebouwing tegengegaan. Omdat de Aalsmeerder graag van deze gebieden wil genieten, zullen deze gebieden (beperkt) toegankelijk moeten worden gemaakt.

Wonen

In algemeenheid streeft Aalsmeer naar meer differentiatie in het toekomstig woningbouwprogramma al zal dit niet direct buiten het bestaande dorpsgebied worden gezocht. In de linten dient meer eenheid in de ruimtelijk opbouw tot stand te komen door aandacht te geven aan de openbare ruimte en specifiek beleid te voeren voor toe te voegen bebouwing. Bijzondere aandacht dient gegeven te worden aan het realiseren van woonruimte voor arbeidsmigranten.

Bedrijvigheid

Groei van grootschalige bedrijvigheid in de linten dient tegen te worden gegaan. Actieve uitplaatsingen zullen niet worden ondernomen. In de linten dient ontvlechting van wonen en bedrijvigheid plaats te vinden. Het gaat hier in eerste instantie om lokale bedrijven die vanwege de aard en schaal op de huidige locatie klem zitten.

In de linten met diepe achtererven is in de loop der tijd bedrijfsbebouwing in diverse maatvoeringen en vormgeving gerealiseerd. Dit heeft niet in alle gevallen bijgedragen aan een hoge beeldkwaliteit. Grootschalige (bedrijfs)bebouwing doet afbreuk aan het rechtlijnige karakter van de landschapslijnen en aan de oorspronkelijke lintstructuur. Het is niet reëel te veronderstellen dat dergelijke ontwikkelingen kunnen worden teruggedraaid. Uitgangspunt is dat verdergaande grootschalige ontwikkelingen zoveel mogelijk moeten worden beperkt en nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Oplossingsrichtingen hierbij zijn het zoeken naar nieuwe locaties voor bedrijven die op de huidige plek 'op slot' zitten. Bij nieuwe initiatieven (sloop-herbouw of kleinschalige uitbreiding) vormen de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormig karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en eventuele doorzichten naar het achterliggende polderlandschap een belangrijke elementen in het afwegingskader. Er zal moeten worden gezorgd voor afscherming van de woonlinten door een groenzone tussen het woonlint en de bedrijvigheid te plaatsen.

Het gebied heeft op langere termijn te weinig draagkracht om de verschillende watersportbedrijven en versnipperde kwekerijen een duurzame bestaansmogelijkheid te

bieden. Als instrument om deze ontwikkeling een halt toe te roepen kan worden gedacht aan het uitwisselen van natuurgebied, trekheestergronden en recreatief gebied.

Detailhandel

In Aalsmeer wordt onderscheid gemaakt in een hoofdwinkelcentrum, boodschappencentra en perifere detailhandel. Bij deze indeling wordt aangesloten bij de bestaande winkelstructuur en wordt verdere spreiding van winkelvevestigingen in bijvoorbeeld linten tegengegaan. De inzet daarbij is om de bestaande vestigingen in of achter de linten geen uitbreiding meer te bieden.

Recreatie en toerisme

De ontwikkeling van recreatie en toerisme wordt bevorderd. De nadruk zal liggen op de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve product en niet op het aantrekken van grote hoeveelheden toeristen (over water). Waar het Westeinderplassegebied zich vooral profileert als hoogwaardig watersportgebied, is de aantrekkingskracht van dit plangebied (Bovenlanden/Oosteinderweg) vooral van cultuurhistorische aard. Speerpunt is het in stand houden van de Bovenlanden als belangrijke cultuurhistorische herinnering aan het ontstaan van Aalsmeer, in combinatie met de oude lintstructuur met een dorps karakter. In algemeenheid wordt het verbeteren van de vaar-, fiets- en wandelroutes aanbevolen. Daarnaast is er behoefte aan extra hotelbedden ten behoeve van een langer verblijf van gasten. Ook kan worden gedacht aan het vergroten van de mogelijkheden voor bed en breakfast accommodaties.

Maatschappelijke voorzieningen

Het plangebied leent zich niet direct voor de realisatie van geclusterde maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn eerder geweest in woonwijken. Wel kan gedacht worden aan buitenschoolse- of kinderopvang aan de Oosteinderweg waarbij het hergebruik van bestaande kleinschalige bedrijfspanden tot de mogelijkheden behoort.

Bereikbaarheid en infrastructuur

Het evenwicht tussen de groei van de woningbouw, bedrijvigheid en recreatie en de capaciteit van het wegennetwerk ontbreekt. Aalsmeer ziet het als een noodzaak om het evenwicht te herstellen en de wegenstructuur van Aalsmeer te optimaliseren. Ook zijn ingrepen in het lokale wegennet noodzakelijk. Een verdere druk op de linten kan indirect worden voorkomen, door in de linten geen (nieuwe) grootschalige, verkeersaantrekkende functies toe te staan.

De Bovenlanden (Uiterweg, Westereinderplas en Oosteinderweg) is één van de vijf gebieden waarvoor de Gebiedsvisie een nadere uitwerking geeft. Geconstateerd wordt dat het hier gaat om een zeer intensief gebruikt gebied waar economische, recreatieve, ruimtelijke en landschappelijke belangen op veel punten met elkaar conflicteren. Om te voorkomen dat deze belangen elkaar uiteindelijk negatief gaan beïnvloeden en het hele Bovenlandengebied 'op slot' legt, is het van belang om voor dit gebied een aantal heldere inrichtingsprincipes te ontwikkelen. Dit principe gaat voor het deel Oosteinderweg uit van de volgende elementen:

- In het lint is er hoofdzakelijk sprake van een woonfunctie in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid hierachter;
- Het tegengaan van grootschalige, complexmatige bebouwing en het volledig volbouwen van percelen. De zone langs ringvaart fungeert als de groene schakel tussen de Westeinderplassen en het Amsterdamse bos met bijzondere aandacht voor het behoud van de bestaande natuurgebieden;
- De landschappelijke structuur van het gebied moet in tact worden gehouden, hetgeen bijvoorbeeld betekent dat het samenvoegen van meerdere eilanden tot één eiland in principe niet mogelijk is;
- Het streven naar clustering van het aantal jachthavens (met behoud van het aantal ligplaatsen). Vanuit economisch en ruimtelijk oogpunt is het gewenst en acceptabel om in het gebied een aantal grotere jachthavens te accommoderen, zodat daarmee enerzijds een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van de

watersportfaciliteiten en anderzijds aan meer ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. In eerste instantie wordt uitgegaan van een clustering van bestaande jachthavens. Als verplaatsing van jachthavens noodzakelijk blijkt, komt een nieuwe locatie in het aangegeven zoekgebied in aanmerking. Ook wordt gedacht aan een passantenhaven bij de Beach;

- Voorbeelden van alternatief gebruik van percelen: vormen van dagrecreatie, gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid en/of voorzieningen. Het is van belang dat toerisme en recreatie als een belangrijke aanvulling op economische activiteiten verder wordt ontwikkeld. Het beleefbaar maken van het gebied per fiets, kano of te voet maken het gebied meer gewaardeerd. Het voorstel is een aantal plekken aan te wijzen die voor een verblijf van korte of lange duur kan dienen. Andere ideeën zijn het realiseren van kleinschalige voorzieningen, zoals bed en breakfast maar ook culturele en maatschappelijke voorzieningen zoals dagbesteding, zorg- en educatieprojecten;
- Het beheer van het groen valt uiteen in: bedrijven die een dubbelfunctie hebben (verbreding van bedrijfsvoering), kleinschalige collectieve groengebieden, individuele initiatieven of gezamenlijk fonds/subsidiemogelijkheden.

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. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Het plan frustreert de realisatie van de ambities niet.

Uit de uitvoeringsagenda vloeien verschillende voor het plangebied relevante beleidsacties. Deze zijn recent uitgevoerd/vastgesteld of zullen de komende jaren worden opgepakt. Het gaat hier om verschillende ambities in het kader van Projectplan Groene As (vooral nog niet geheel uitgevoerd), onderzoek en planvorming naar recreatiesteunpunt Oosteinderpoel, Herinrichtingsplan Oosteinderweg, Groenvisie Aalsmeer (zie [6.4.6](#)), Horecabeleid (zie [6.4.5](#)), inrichtingsplan Sloopzone en Ontwikkelvisie Oosteinderweg.

6.4.2 Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg

Voortvloeiend uit de uitvoeringsparagraaf van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 heeft de gemeenteraad op 3 december 2020 voor het plangebied de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft duidelijkheid te geven over de gewenste toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Zodoende zal de visie als toetsingskader gebruikt worden voor komende initiatieven.

De gemeenteraad heeft op 13 december 2018 hiervoor een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Per deelgebied (zie gebiedsindeling paragraaf [5.1.2](#)) is de huidige situatie in kaart gebracht en is aangegeven wat de uitgangspunten en ambities voor dat deelgebied zijn. De overkoepelende doelstelling van deze visie is het geven van kaders en handvatten voor het:

- vergroten van de leefbaarheid (vooral voor bewoners);
- bieden van een duidelijk perspectief aan ondernemers in het gebied;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- vergroten van de natuurwaarde;

- vergroten van de recreatieve waarde.

Een aantal kaders zijn vooraf gegeven voor het bereiken van deze doelen. Met betrekking tot de verkeersafwikkeling is het uitgangspunt dat de in het gebied te faciliteren ruimtelijke ontwikkelingen passend zijn bij de functie van de weg en dat ten aanzien van de verkeersintensiteiten een stand-still wordt nagestreefd. Daarnaast is het plangebied zwaarbelast vanwege de luchthaven Schiphol. Gezien de hoge geluidsbelasting en de heldere signalen vanuit de samenleving van een aanzienlijke hinder is nieuwe woningbouw in beginsel niet gewenst, ook niet in LIB4-zone. Andere transformatiemogelijkheden krijgen de voorrang boven woningbouw. Tot slot maakt het plangebied deel uit van een samenhangend landschap in de regio dat tegenwicht biedt aan verstedelijking en de leefbaarheid voor bewoners vergroot. De verkavelings- en watersstructuur en natuur- en cultuurhistorische waarden dienen behouden te blijven en worden versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door het gebied aantrekkelijk en toegankelijk te maken voor recreatie en (kleinschalige) toerisme.

De structuurvisie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan voor de Bovenlanden Oosteinderweg op weg naar 2040. Enerzijds is de structuurvisie ruimtelijk richtinggevend voor initiatiefnemers, anderzijds is de visie een lobbydocument om fondsen te werven voor de transformatiekosten die niet door initiatiefnemers en gemeente gedragen kunnen worden.

De Bovenlanden Oosteinderweg in 2040: een vitaal landschap

Het streefbeeld voor de Bovenlanden in 2040 is dat het historische landschap een nieuw leven krijgt. Veel seringenkwekers zullen in 2040 zijn gestopt, maar een deel van de trekheestercultuur zal mogelijk overleefd blijven door schaalvergroting, een efficiëntere indeling van kavels en door recreatieve nevenactiviteiten, zoals dag- en verblijfsrecreatie. De overige delen van een brede zone langs de Ringvaart (maar ook aan de kant van de Stommeerkade en Hogedijk) worden natuurgebied. Hierdoor vormt het eilandenrijk van de Bovenlanden in 2040 voor veel diersoorten een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen de Westeinderplassen en het Amsterdamse Bos. Dat geldt ook in recreatief opzicht, met goede recreatieve vaarverbindingen en (regionale) routes voor fietsers en wandelaars. In het natuurgebied is ruimte voor kleinschalige recreatiemogelijkheden in het groen.

De aanwezigheid van het vele groen, de natuurwaarden en de recreatieve mogelijkheden draagt in 2040 sterk bij aan het woongenot van de bewoners. Het groen is vanaf de Oosteinderweg ook beter zichtbaar geworden. In een brede zone in het verlengde van de Aalsmeerbaan lopen water en natuur zelfs helemaal door tot aan de weg. Tuinbouwbedrijven die hier door de luchtvaartbelemmeringen niet meer goed konden functioneren, hebben zich vanuit een regionaal Omgevingsfonds laten uitkopen. En bewoners die zich zorgen maakten over de verkoopbaarheid van hun woning in de zwaarbelaste gebieden hebben zich eveneens vanuit dit fonds laten uitkopen.

Behalve door de sterkere beleving van het groen is het leefklimaat voor bewoners in 2040 ook verbeterd doordat de verkeersoverlast op de Oosteinderweg is teruggedrongen. Het aantal verkeersbewegingen - vooral van vrachtverkeer - is sterk verminderd. Dit komt doordat bedrijven die veel (vracht)verkeer genereren, ervoor gekozen hebben hun bedrijf verder te ontwikkelen op een bedrijventerrein of een locatie voor detailhandel elders in Aalsmeer. Verkeersmaatregelen buiten het plangebied - gericht op het voorkomen van sluipverkeer - en snelheidremmende maatregelen op de Oosteinderweg zelf hebben voor een verdere afname van (vracht)verkeer en een verbetering van de verkeersveiligheid gezorgd. Door herinrichting van de weg is deze aantrekkelijker en een stuk veiliger geworden voor fietsers en voetgangers.

Direct aan de Oosteinderweg staan vooral woningen. De zone achter de woonbebouwing is in 2040 volop in ontwikkeling. Steeds meer oude kassen, loodsen en schuren hebben een nieuwe functie gekregen of zijn vervangen door nieuwe bebouwing waarin

kleinschalige recreatieve functies zijn gekomen. Ook zijn er kleine bedrijfjes gekomen met een lage verkeersaantrekkende werking. Achter het lint bevinden zich nog enkele grotere bedrijven die afhankelijk zijn van een ligging aan het water. Verder is de bedrijvigheid kleinschalig, met een lage milieucategorie en weinig (vracht)verkeersbewegingen. Door het opruimen van de oude bebouwing en doordat de (nieuwe) bebouwing en parkeerplekken landschappelijk goed zijn ingepast in het groen is de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd.

Op een paar plekken achter het lint kunnen kleine zonnevelden worden ontwikkeld, omzoomd door riet en elzen. Tussen of onder de panelen is voldoende ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden of voor open teelt. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteiten van het gebied.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen in het gebied, zoals de oude schoorstenen, zijn in 2040 bewaard gebleven en hebben soms een nieuwe functie gekregen. De omgeving van het veilinggebouw Bloemenlust heeft een nieuwe inrichting gekregen die past bij de identiteit van de Bovenlanden en bij Aalsmeer: een fraai bloemenplein aan het water. Hier kunnen festiviteiten en kleine evenementen worden georganiseerd. Hierdoor is de veiling weer echt het hart van het gebied geworden, met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Indeling in vier zones

Het streefbeeld en de ontwikkelingen die daar passend bij zijn, zijn niet voor het hele gebied hetzelfde. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in vier zones:

- de Ringvaartzone: een landschappelijk gezien aantrekkelijke zone langs de Ringvaart die fungeert als ecologische verbingszone, met daarbinnen incidenteel een kleinschalige recreatieve voorziening;
- de groene zone: een groengebied bestaande uit natuur en open teelt met op enkele plekken ruimte voor extensieve vormen van (verblijfs)recreatie en/of kleinschalige zonnevelden, ingepast in het groen;
- de ontwikkelingszone: een zone achter het lint waar onder voorwaarden ruimte is voor transformatie naar of intensivering / beperkte uitbreiding van kleinschalige recreatie, passende bedrijvigheid (tuinbouwbedrijven, recreatiebedrijven, watergebonden bedrijven of kleinschalige bedrijvigheid in lage milieucategorie waarbij gedacht kan worden aan kleinschalige dienstverlening), kleinschalige zonnevelden, tuinbouw, natuur en eventueel een enkele woning;
- het levendige lint: het bebouwingslint langs de Oosteinderweg dat hoofdzakelijk uit woonbebouwing bestaat.

In de visie wordt per zone eerst het streefbeeld beschreven met een integraal afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen dat aangeeft waaraan initiatieven moeten bijdragen. Ook wordt beschreven welke functies in de verschillende zones passen en welke uitgangspunten daarbij van toepassing zijn.

6.4.3 Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan

Voor de bereikbaarheid van Aalsmeer is de aanleg van de 'omgelegde N201' van cruciaal belang. De omlegging van de N201 leidt tot een gehele nieuwe verkeersstructuur in Aalsmeer. Voor de toekomst is de opgave de gemeente bereikbaar te houden en tegelijkertijd de woonkernen te ontlasten. In het eind 2009 vastgestelde Aalsmeers verkeer- en vervoerplan (AVVP) zijn drie doelstellingen vastgelegd:

- het verbeteren van de regionale en lokale bereikbaarheid met alle vervoerswijzen;
- zorgen voor een verkeersveilige leefomgeving;
- zorgen voor een leefbaar verblijfsklimaat.

In het AVVP is een wegcategorisering opgenomen. De Oosteinderweg is aangewezen als 50 km/uur-weg met een gebiedsontsluitende functie. Op een gemiddelde weekdag

rijden tussen de 5.500 en 7.500 motorvoertuigen per etmaal in beide richtingen. Het wegvak met de hoogste intensiteiten is gelegen tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Machineweg. Technisch gezien zou de Oosteinderweg een maximale wegcapaciteit hebben van rond de 10.000 motorvoertuigbewegingen per dag. Echter, om veiligheidsredenen en ervaringen is de huidige intensiteit (circa 7.000) maximaal, ook omdat er geen vrijliggende fietspaden zijn.

In het AVVP is ook gekeken naar routes voor goederenvervoer. Uitgangspunt is dat de werkgebieden en bedrijventerreinen goed toegankelijk moeten zijn voor vrachtverkeer zonder dat sprake is van overlast in woon- en werkgebieden. De wegen voor goederenvervoer moeten voldoende breed zijn en er geldt in principe een maximum snelheid van 50 km/uur. Het aandeel (zwaar)vrachtverkeer op de Oosteinderweg ligt rond de 5%. Dit wordt mede veroorzaakt door de ligging van een aantal bedrijven op de Oosteinderweg. Daarnaast is er ook een aantal verkeersaantrekkende functies zoals The Beach en Chimpie Champ.

Het AVVP voorziet niet in een openbaar vervoer route binnen het plangebied. De dichtstbijzijnde buslijnen lopen over de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg. De Oosteinderweg is onderdeel van een secundaire fietsroute. De realisatie van een recreatieve fietsroute over de Hoge Dijk is een lang gekoesterde wens.

De verwachting is wel dat de verkeersintensiteiten op de Oosteinderweg na herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg en de opening van de Nieuwe Aalsmeerderlaan zullen verminderen.

6.4.4 Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016

Eind 2012 heeft het CROW (Landelijk kenniscentrum voor verkeer en vervoer) nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd. De 'oude' cijfers dateren van 2004 en dienden als basis voor de parkeernormen zoals vastgesteld in het Aalsmeer Verkeer- en Vervoerplan (AVVP). In het AVVP zijn echter alleen normen opgenomen voor de categorie 'wonen'.

De aanleiding voor deze Nota Parkeernormen Aalsmeer is als volgt:

- Naast de normen voor de categorie wonen zijn er nog geen parkeernormen vastgesteld voor Aalsmeer en Kudelstaart;
- De parkeernormen uit 2004 en uit het AVVP zijn niet meer actueel;
- De nieuwe kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op de meest actuele en recente ervaringscijfers;
- Parkeernormen moeten vanaf 2018 zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Door in toekomstige bestemmingsplannen via de regels een verwijzing op te nemen naar deze Nota Parkeernormen inclusief toepassingsregels wordt aan deze verplichting voldaan en geldt voor iedereen een eenduidig kader.

Het vaststellen van parkeernormen en toepassingsregels is om diverse redenen belangrijk en nuttig. Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in een planproces te bepalen wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Indien een ontwikkelaar namelijk te weinig parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein, gaan er ook mensen in de omgeving parkeren met mogelijk parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties tot gevolg.

Voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars is met deze nota duidelijk welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag. Bovendien bevat de nota duidelijke toepassingsregels om uit te leggen hoe de parkeernormen gehanteerd moeten worden. Hierdoor zorgen we er als gemeente voor dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat mogelijk verwachte parkeerproblemen vanaf het begin van het planproces worden voorkomen.

6.4.5 Horecabeleid Aalsmeer 2016-2020

Horeca vormt één van de belangrijke pijlers voor de Aalsmeerse economie en voor recreatie en toerisme. Zo zorgt horeca voor meer bestedingen, werkgelegenheid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Ook zorgt een goed horeca-aanbod ervoor dat bezoekers, van regiobewoners tot buitenlandse toeristen, langer in Aalsmeer verblijven en dat zij hun bezoek positiever waarderen. Een goed horeca-aanbod bevordert het floreren van andere sectoren, zoals detailhandel en de watersportsector. Kortom, horeca maakt Aalsmeer aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers en draagt bij aan de Aalsmeerse economie. De horeca in Aalsmeer is voornamelijk in het centrum en in de waterrijke gebieden gevestigd. Ook kent Aalsmeer een bloeiend verenigingsleven waarin horeca een rol vervult.

Het horecabeleid, dat was opgesteld in 2005, was verouderd. In 2014 is het Aalsmeerse horecabeleid geëvalueerd. De aanbevelingen die uit de evaluatie naar voren zijn gekomen zijn uitgewerkt in deze geactualiseerde horecanota. Ook zet het college in op deregulering en vermindering van administratieve lasten ten gunste van ondernemers.

Voor het Oosteinderweggebied (gelegen in wijk Oost) is een kleinschalige, recreatieve voorzieningen, waaronder een horecagelegenheid en picknickplaatsen aan de Mr. Jac. Takkade aan de Bloemenroute gewenst, waardoor de beleefbaarheid van het natuurgebied de Oosteinderpoel vergroot wordt en het gebied een aanvulling op het Amsterdamse Bos kan worden. Over het algemeen geldt dat voor het aantrekken van toeristen en waterrecreanten (klein)schalige verblijfsaccommodatie nodig is en dat Toeristische Overstappunten belangrijk zijn. Dit zijn recreatieve knooppunten waar veelal horeca in de nabijheid is of gewenst is.

6.4.6 Groenvisie

Op 2 oktober 2014 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de Groenvisie 'Groen en blauw voor jou' vastgesteld. De visie geeft inzicht in de koers voor beleid, inrichting en beheer van het groen voor heel Aalsmeer. Een doel van de groenvisie is het verbeteren van de ruimtelijke structuur door samenhang van groen en water te bevorderen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied waar het de status 'bovenland, half open landschap' heeft gekregen. Dit gebied wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling tussen natuurgebieden (moeras, bossages), recreatieterreintjes, agrarische functies (trekheestercultuur en kassen), jachthavens, woonarken en bebouwing met vakantiewoningen en bedrijfjes. Het Bovenland heeft een grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis. De Bovenlanden incl. de Oosteinderpoel en Molmpoeltje is aangemerkt als 'kernegebied moeras en elsenbroekbos (natuur)' aangeduid. Door de Bovenlanden loopt van het Amsterdamse Bos tot de Westeinderplas de Groene As als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De visie richt zich op het behoud en versterken van structuurbepalende elementen als de Oosteinderweg, Mr. Jac. Takkade en Hoge Dijk en het zicht op de bovenlanden. Daarnaast heeft de realisatie van de Groene As als ecologische verbindingszone een grote prioriteit.

Het bovenland achter de Oosteinderweg is één van de vier voor natuur en recreatie belangrijke gebieden die een specifieke behandeling behoeven. De attractiewaarde van het gebied schuilt in de combinatie van hoogwaardige natuur (natuurgebied Oosteinderpoel) in combinatie met tuinbouw, nu seringenteelt, in een kleinschalig landschap. De ligging middenin een dichtbevolkte regio maakt het gebied nog unieker.

Het gebied kan een rijke aanvulling worden op het Amsterdamse Bos. Het gebied kan een functie vervullen voor zowel de rust- natuur en ruimtezoekers als voor de ommetjesmakers uit de directe omgeving. Hierbij wordt gedacht aan de ontwikkeling van kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen, horecagelegenheid, kanoverhuur, wandel/struinpaden. Gebieden worden ontsloten voor recreanten daar waar dit zich verhoudt tot de aanwezige natuurwaarden. De Oosteinderpoel kan beter beleefbaar gemaakt worden door het zicht op het gebied te vergroten en een horecavoorziening toe te voegen. Meer westelijk in het gebied liggen kansen voor versterking van natuur- en recreatiewaarden bij de ontwikkeling van het project Groenzone in combinatie met de ontsluiting van het gebied rond het Molmpoeltje.

6.4.7 Woonvisie 2011-2020

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Aalsmeer 2011-2020 vastgesteld. De woonvisie Aalsmeer verwoordt het woonbeleid van de gemeente voor de periode 2011-2020. Speerpunten zijn: het inspelen op woonwensen, een blijvende zorg voor betaalbaarheid, een voldoende aanbod in de sociale huur, een goede woonruimteverdeling, een goede bereikbaarheid van de koopsector, de beperking van de energielasten, meer kansen voor jongeren/starters op de woningmarkt, een zorgzame gemeente en een ombuiging van kwantiteit naar kwaliteit.

Het woonbeleid is vertaald in een woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid. Daarnaast wordt er gestreefd naar een grotere variatie van het woonaanbod. De gemeente zet in op variatie op kleine schaal. Dat sluit aan bij de dorpse sfeer en voorkomt het gevoel in een grootschalige nieuwbouwwijk te wonen.

Begin 2014 is er een herijking van dit woonbeleid geweest. De conclusie uit deze herijking was dat de doelstellingen uit de Aalsmeerse Woonvisie nog steeds van kracht was, maar dat er in de uitvoering een aantal aanpassingen noodzakelijk was. Dit is vastgelegd in de 'Actualisatie uitvoeringsprogramma Woonvisie Aalsmeer 2014'. Als gevolg van veranderende marktomstandigheden, veranderde wetgeving (Woningwet en Huisvestingswet 2015) is er behoefte aan een actueel uitvoeringsprogramma. De Woonagenda voorziet in deze behoefte.

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat het gebied na vaststelling van het bestemmingsplan er niet wezenlijk anders uit komt te zien hetgeen aansluit bij het streven van de Woonvisie naar kwaliteit en een dorpse sfeer.

Arbeidsmigranten is in Aalsmeer een specifieke doelgroep waarvoor een grote vraag naar kwalitatieve en betaalbare woonruimte is. Specifiek hiervoor heeft de gemeenteraad een kadernota vastgesteld.

6.4.8 Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018

De gemeenteraad heeft op 13 december 2018 de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 vastgesteld. De Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 (hierna: Ligplaatsenverordening) bevat regels over het gebruik van het openbaar water in de gemeente Aalsmeer en is de actuele administratie voor zover het de aantallen ligplaatsen betreft. Dit laatste wordt gerealiseerd door de ligplaatsenkaarten die als bijlage bij de Ligplaatsenverordening zijn gevoegd en die met elke wijziging geactualiseerd worden. Om ervoor te zorgen dat de woonarken, zowel ten behoeve van permanente als niet-permanente, in Aalsmeer goed gereguleerd worden en blijven, maakt de Ligplaatsenverordening deel uit van een breder juridisch planologisch pakket. De Ligplaatsenverordening moet samen met de in de betreffende gebieden geldende bestemmingsplannen en het Beeldkwaliteitplan

Woonarken duidelijkheid en rechtszekerheid bieden voor belanghebbenden, waaronder bewoners, eigenaren en verhuurders van (ligplaatsen van) woonarken.

De Ligplaatsenverordening geeft verschillende regels om het gebruik van openbaar water door woonarken in goede banen te leiden. Deze regels hebben betrekking op de verplichting om voor het innemen van een ligplaats een omgevingsvergunning te hebben. De verordening sluit aan op dit bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Woonarken (dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota).

Uit het bestemmingsplan "Woonarken" en voor voorgaande Woonarkenverordening vloeide voort dat woonarken voor niet-permanente bewoning enkel gebruikt mogen worden voor recreatie in de periode 1 april t/m 15 oktober. In de winterperiode is recreatie derhalve niet toegestaan. Deze periode is bedoeld om permanente bewoning tegen te gaan. In de Structuurvisie Uiterweg is echter opgenomen dat de mogelijkheid tot jaarrond recreatie met betrekking tot arken bestemd voor niet-permanente bewoning door de gemeente in overweging zal worden genomen. Nadat een aantal jaren met succes een pilot is doorlopen, voorziet de Ligplaatsenverordening nu in de mogelijkheid van jaarrond recreëren. Dit geldt onder voorwaarden alleen voor de woonarken voor recreatief gebruik binnen de jachthaven(bestemmingen) zoals deze gelden in het bestemmingsplan. Woonarken voor recreatief gebruik buiten jachthaven(bestemmingen) of waarbij de ligplaatslocatie in prive-eigendom (dus niet behoort tot een jachthavenexploitatie) kunnen niet aan deze voorwaarden voldoen. Hiervoor blijft gelden dat deze enkel gebruikt mogen worden voor recreatie in de periode 1 april t/m 15 oktober.

6.4.9 Toekomstperspectief Woonarken

In het geldende bestemmingsplan 'Woonarken' zijn uit het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente voor woonarken een aantal principes gedestilleerd welke tesamen het ruimtelijk wensbeeld voor woonarken schetst. De geschetste beleidslijnen zijn vooral van belang om in nieuwe situaties, bijvoorbeeld bij de vernieuwing of vervanging van een woonark, bij verplaatsing of bij een wijziging van het gebruik, te kunnen sturen op het ruimtelijke wensbeeld. In al die gevallen waarin wijzigingen worden aangevraagd ten opzichte van de bestaande situatie ontstaan er kansen om aan het beleid te voldoen en de situatie in overeenstemming te brengen met het ruimtelijke wensbeeld. Deze principes worden als beleid gehanteerd bij de vraag of een verplaatsing van een woonark van een locatie die in dit bestemmingsplan is bestemd én op de ligplaatsenkaart van de ligplaatsenverordening is aangeduid ruimtelijk aanvaardbaar is:

- het aantal woonarken wordt niet uitgebreid;
- het aantal woonarken voor permanente bewoning neemt niet toe;
- het aantal woonarken voor permanente bewoning binnen het beperkingengebied van het LIB neemt niet toe;
- woonarken bevinden zich bij voorkeur in het bestaand bebouwd gebied (zoals aangeduid in het Beeldkwaliteitsplan Woonarken en in de Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg vergelijkbaar met de zones 'Levendig Lint' en 'Ontwikkelingszone');
- woonarken voor permanente bewoning bevinden zich bij voorkeur niet binnen jachthavens;
- woonarken voor recreatieve doeleinden (niet-permanente bewoning) bevinden zich bij voorkeur binnen de jachthavens;
- ligplaatsen voor woonarken worden niet gerealiseerd aan de koppen van eilanden of op locaties waarin zij bestaande doorzichten belemmeren of mogelijkheden om de relatie tussen land en water te herstellen en versterken beperken;
- ligplaatsen worden niet gerealiseerd op locaties waarin zij bestaande sloten of watergangen blokkeren en/of doorvaarten belemmeren;
- woonarken zijn landschappelijke ingepast volgens het principe dat zij opgaan in het landschap;

- woonarken zijn drijvende objecten en mogen, noch qua verschijningsvorm noch qua technische uitvoering, niet transformeren naar waterwoningen of woningen;
- de ligplaatsen worden zo ingericht dat de bestaande landschappelijke structuur intact blijft;
- woonarken bevinden zich tenminste met één zijde direct aan het water;
- woonarken, de bijbehorende voorzieningen en de bij de ark behorende oeverbebouwing vormen een ruimtelijke ensemble;
- de oeverbebouwing is landschappelijk ingepast.

6.4.10 Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de "Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018" (hierna Kadernota) vastgesteld. Deze Kadernota stelt de uitgangspunten vast voor een integraal beleidskader (kleinschalige) huisvesting voor arbeidsmigranten en geeft een uitwerking voor een realistisch beheer voor dit beleidskader. Deze Kadernota vervangt de Kadernota "Ruimte voor huisvesting arbeidsmigranten" welke op 14 maart 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 2 oktober 2014 door de gemeenteraad op bepaalde punten is verduidelijkt en gewijzigd.

Uit evaluatie blijkt dat het systeem zoals dat in 2013 is ingevoerd werkt. Het toezicht is uitgevoerd conform het handhavingsbeleid en de op basis daarvan vastgestelde uitvoeringsprogramma's. In het algemeen is de naleving goed. Dat komt doordat veel voorzieningen worden beheerd door professionele huisvesters die aangesloten zijn bij het keurmerk voor de huisvesting van arbeidsmigranten (SNF-keurmerk). Bij overtredingen is conform het handhavingsbeleid handhavend opgetreden.

Wel zijn er locaties in de gemeente waarbij een clustering van voorzieningen is ontstaan. Ruimtelijk gezien, vooral vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving, is dit een ongewenste ontwikkeling.

Voldoende huisvesting is afhankelijk van de ruimte die daarvoor beschikbaar is. Ten aanzien van een goede huisvesting heeft de gemeente hier een primaire rol in. Dit houdt in dat de gemeente aangeeft waar bepaalde vormen van huisvesting van arbeidsmigranten plaats mogen vinden en onder welke voorwaarden. Dit voorziet in de behoefte van duidelijkheid voor huisvesters, werkgevers, werknemers en omwonenden. Hierbij spelen niet alleen de kwaliteit en veiligheid van de huisvesting voor arbeidsmigranten zelf een rol, maar eveneens de invloed op de woonomgeving en het woongenot van de omwonenden.

In de Kadernota heeft de gemeente aangegeven waar binnen haar grenzen kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kamergewijs langdurig verblijf in woonwijken en tijdelijk verblijf (logies) op bedrijventerreinen.

De gemeentelijke bestemmingsplannen vormen het primaire kader voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente kan met een bestemmingsplan regelen waar ze verschillende woonvormen zoals het huisvesten van arbeidsmigranten, wel en niet willen toestaan.

De gehanteerde beleidslijn, ook doorgevoerd in de meest recent vastgestelde bestemmingsplannen, is dat een woning niet alleen door één huishouden hoeft te worden bewoond. Ook een huishouden plus maximaal drie overige bewoners wordt als passend binnen de woonfunctie gezien. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de regelgeving uit het Bouwbesluit waar onderscheid wordt gemaakt tussen de 'gewone woonfunctie' en de 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Onder een 'gewone woonfunctie' wordt verstaan:

1. huisvesting van één huishouden;

2. huisvesting van één huishouden + 3 mensen zonder onderlinge band;
3. huisvesting van 4 mensen zonder onderlinge band.

In de planregels is deze definitie van 'wonen/ woning' vastgelegd. Indien niet aan de voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan wordt voldaan dient een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te worden aangevraagd. Deze wordt getoetst aan de Kadernota.

Voor huisvesting van arbeidsmigranten in woonwijken zijn in de Kadernota de volgende voorwaarden opgenomen:

- er is sprake van kamergewijs, langdurig verblijf gerelateerd aan wonen (geen shortstay of logies);
- het dient te gaan om bedrijfsmatige huisvesting;
- het is enkel toegestaan in legale in het bestemmingsplan als zodanig bestemde woningen;
- er zijn maximaal 6 personen per woning toegestaan in de woonkernen en maximaal 8 personen per woning in de woonlinten zoals omschreven in het Lintenbeleid;
- een nieuwe omgevingsvergunningplichtige voorziening voor kamergewijs gebruik voldoet aan een afstandscriterium. Namelijk: een omgevingsvergunningplichtige voorziening voor kamergewijs gebruik ligt niet in een straal van 100 meter van een al bestaande voorziening voor kamergewijs gebruik waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend, gemeten vanuit het midden van de voorgevel;
- op grond van het Bouwbesluit dient er sprake te zijn van minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon;
- er dient voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving of op het eigen perceel te zijn (conform vastgesteld gemeentelijk parkeerbeleid);
- inschrijving van de bewoners in de basisregistratie personen is verplicht;
- de huisvesting van arbeidsmigranten dient te voldoen aan de huisvestingsnormen van de Stichting Normering Flexwonen;
- de huisvester van de arbeidsmigranten is geregistreerd bij de Stichting Normering Flexwonen.

De huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan in:

- woningen bestemd voor mantelzorg;
- woningen bestemd voor bijzondere woonvormen;
- bedrijfswoningen;
- woningen bestemd voor woonvormen die op basis van de overgangsbepalingen uit het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan;
- woonarken;
- de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen is niet toegestaan binnen LIB zone III.

6.4.11 Economisch beleid

In 2008 heeft de Kamer van Koophandel Amsterdam op verzoek van de Ondernemersvereniging Aalsmeer de Handreiking Economische Visie Aalsmeer opgesteld. In navolging van dit initiatief heeft het College een zogenaamde oplegnotitie vastgesteld. Hierin is geoordeeld dat het gestelde in de Handreiking als economisch beleid voor de gemeente Aalsmeer kan worden overgenomen. De oplegnotitie verwoordt aldus het gemeentelijke economische beleid en de Handreiking geeft hieraan de inhoudelijke onderbouwing. De detailhandelsstructuurvisie (juni 2008) en de Visie Recreatie en toerisme (juni 2008) vormen bijlagen bij de Handreiking en oplegnotitie.

In de oplegnotitie wordt gesteld dat er een sterke economische worteling in de lokale gemeenschap is. De lokale economie levert een belangrijke bijdrage aan het welzijn van de inwoners van Aalsmeer. Van belang voor het plangebied is:

Economische Agenda 2016-2020

Het college van Aalsmeer wil een goed ondernemersklimaat behouden en versterken. Het haperende economische klimaat van de afgelopen jaren heeft consequenties voor de economische ontwikkeling van Aalsmeer, waardoor het college heeft besloten de economische visie te herijken. Dit heeft geresulteerd in de Economische Agenda die wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. De Economische Agenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de Aalsmeerse ondernemers, bedrijven, (winkeliers)verenigingen, belangenorganisaties en raadsleden. Er zijn drie economische kernwaarden voor Aalsmeer te onderscheiden: betrokken, ondernemend en innovatief. Deze kernwaarden bepalen de economische kracht en dienen als uitgangspunt voor het toekomstperspectief van Aalsmeer.

Om de economische structuur in Aalsmeer te behouden en te versterken, worden in de Agenda de volgende speerpunten beschreven en uitwerkt:

1. Sterk ondernemerschap: het versterken van ondernemerschap in Aalsmeer zodat bestaande bedrijven kunnen doorontwikkelen, ZZP-ers kunnen doorgroeien naar het MKB en nieuwe bedrijven gaan starten;
2. Innovatie en verduurzaming als verdienmodel: het stimuleren van innovaties en het verder verduurzamen van het Aalsmeerse vestigingsklimaat, de leefomgeving en de bedrijfsvoering;
3. Aantrekkelijk vestigingsklimaat: het behouden en versterken van het vestigingsklimaat in Aalsmeer zodat bestaande bedrijven beter kunnen ondernemen en nieuwe bedrijven zich willen vestigen in Aalsmeer;
4. Versterken logistiek profiel: het behouden en aantrekken van op logistiek georiënteerde bedrijven. Dit zijn zowel de bedrijven uit de logistieke sector, als ook bedrijven waar logistiek en transport een belangrijke bedrijfsactiviteit zijn;
5. Zichtbaar Aalsmeer: Het zichtbaar maken van de krachten van Aalsmeer met nadruk op de scheepvaartindustrie, de Westeinderplassen en de transitie van de sierteeltsector;
6. Aalsmeer als onderdeel van de metropoolregio Amsterdam: het verder versterken van de verbindingen tussen Aalsmeer, de buurgemeenten, de Greenport Aalsmeer en metropoolregio Amsterdam (MRA).

Agenda voor Recreatie en Toerisme

Aalsmeer spreekt de ambitie uit om van de recreatie en toerismesector een economische motor van formaat te maken. Om dit te realiseren wil het college samen met het bedrijfsleven actief op zoek naar nieuwe kansen, zoals verblijfsrecreatie en arrangementen om zo ook internationale toeristen te trekken. Ook wil het college de samenwerking met de watersportsector en de samenwerking tussen de toeristisch-recreatieve bedrijven (waaronder de horecasector) verder versterken. Dit sluit ook aan bij het beleid van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) met Amsterdam Bezoeken, Holland Zien programma's: Flowerstrip en Leisure Lake. Als basis voor deze ambities is, parallel aan de Economische agenda, deze nieuwe Agenda Recreatie en Toerisme 2016-2020 gemaakt.

Relevant voor het plangebied is de toenemende vraag naar (verblijfs-) recreatie en toeristische arrangementen in de regio Amsterdam. Aalsmeer wil, in aansluiting op het beleid van de metropoolregio Amsterdam, dat in 2025 het aantal internationale bezoekers, dat naast Amsterdam ook een bezoek brengt aan Aalsmeer, is gestegen met 67% ten opzichte van het aantal bezoekers in 2015. De realisatie van de doelstellingen is voor een belangrijk deel afhankelijk van het nemen en realiseren van initiatieven door het bedrijfsleven. De gemeente heeft hierin een beperkte faciliterende rol (vergunningverlening, ruimtelijke procedures).

De gemeente Aalsmeer staat voor het verbeteren van de recreatieve en toeristische infrastructuur zoals fiets- en wandelpaden, vaarwegen, schoon zwemwater, routes, een toeristisch overstappunt, recreatiesteunpunten en voldoende parkeergelegenheid. Het is vooral het bedrijfsleven om te komen met een verbeterd aanbod voor toeristen en waterrecreanten en het vergroten van het aanbod van verblijfsaccommodaties.

6.4.12 Detailhandelnota

Gemeente Aalsmeer heeft op 2 november 2017 de detailhandelsnota Aalsmeer vastgesteld. Deze borduurt voort op de detailhandelstructuurvisie uit 2008. Het Aalsmeerse winkelaanbod is in de onderlinge samenhang bekeken. De Detailhandelsnota verschaft duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel en een toetsingskader bij nieuwe initiatieven. Ook is de nota bedoeld om marktpartijen te prikkelen om in te spelen op de kansen die de Aalsmeerse markt hen biedt. Het beleid is in samenspraak met de winkeliersverenigingen en Ondernemend Aalsmeer uitgewerkt en is voor besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

De gemeente Aalsmeer is een solide marktgebied. De gemeente zal de komende jaren verder groeien en het inkomensniveau ligt relatief hoog. De gemeente wordt bovendien omgeven door grote bevolkingsconcentraties en heeft op het gebied van recreatie en toerisme veel te bieden. Toch is de winkelstructuur kwetsbaar. Met name de positie van het centrumgebied kan worden versterkt. De visie die onderliggend is aan het detailhandelsbeleid voor de gemeente luidt daarom als volgt:

- Versterk het aanbod in het centrumgebied;
- Behoud de wijkverzorgende functie van de drie wijk- en dorpscentra;
- Cluster het grootschalig winkelaanbod;
- Bouw het verspreid regulier winkelaanbod af.

Voor het plangebied betekent dit een restrictief beleid ten aanzien van nieuwvestiging en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande vestigingen.

6.4.13 Globale Cultuurhistorische analyse, 'Gebroken landen, geheelde gronden'

In de cultuurhistorische nota "Gebroken landen, geheelde gronden, Globale Cultuurhistorische analyse Gemeente Aalsmeer", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 29 maart 2012 is, geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis van het landschap binnen de gemeente en de cultuurhistorische waarden die hieraan ontleend zijn. Zie hiervoor paragraaf [5.1](#).

Op basis van deze analyse is een onderverdeling gedaan voor gebieden met daarbij beleidsaanbevelingen om de specifieke landschapskarakteristiek te behouden. Voor het deelgebied Bovenlanden zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

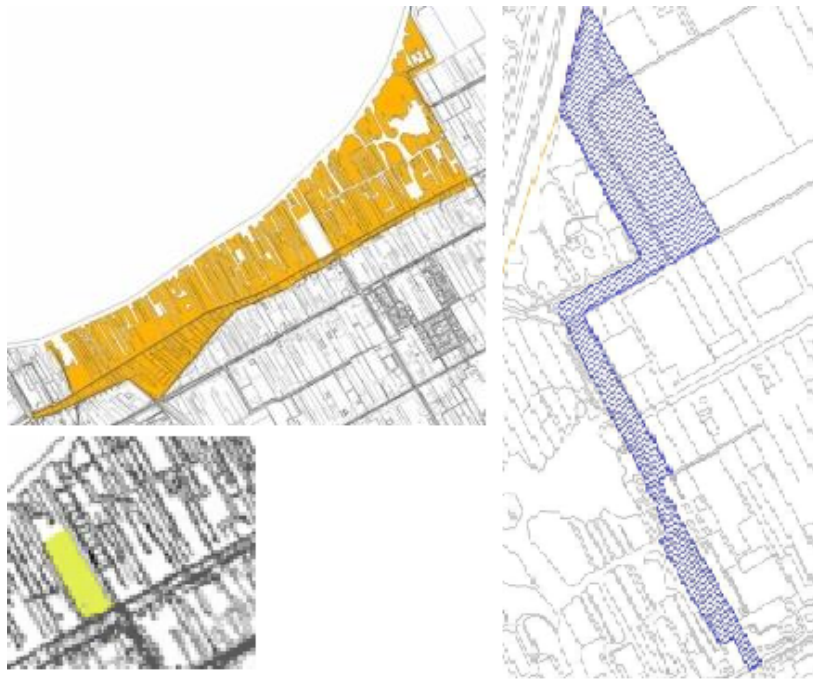
- behoud, en in voorkomende gevallen versterking, van de karakteristieke bebouwingslinten en het bijbehorende verkavelingspatroon en bebouwingskarakteristiek met een of enkele woningen per kavel (zie Lintenbeleid). De nog aanwezige industriële schoorstenen, bij voorkeur met ketelhuis, zijn eveneens het behouden waard;
- behoud van het profiel en aanzien van de oude wegen zoals de Uiterweg en de Oosteinderweg, inclusief de nog aanwezig wegsloten (mede gezien hun vroegere functie als vaarwater). Een reden temeer is dat in Noord-Holland veel van deze wegsloten in de loop der tijd verdwenen zijn;
- behoud, versterking of ontwikkeling om, naast jachthavens en andere voorzieningen voor waterrecreatie en andere activiteiten, tot een redelijk 'groen' aanzien van de achterkanten van de kavels in zijn totaliteit te komen.

Hieruit voortvloeiend wordt de aanbeveling gedaan om de zone aan weerszijde van de Mr. Jac. Takkade aan te wijzen als beschermd landschapsgezicht vanwege de beleving tussen boven- en benedenland (zie paragraaf [6.4.14](#)).

6.4.14 Welstandsnota Aalsmeer 2013

De Welstandsnota is vastgesteld door de raad op 19 december 2013. De meest recente versie van deze welstandsnota is herzien op 18 januari 2020. 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. Tevens worden bepaalde bouwactiviteiten en gebieden aangewezen als welstandsvrij. Met dit beleid wordt zorgvuldig omgegaan met de bebouwing en de openbare ruimte waarin deze is geplaatst, maar ook vrijheid wordt gegeven aan inwoners en bedrijven waar dit mogelijk is. Doel is vermindering van de regeldruk en versnelling van de procedures.

Binnen het plangebied geldt een gebiedsgericht welstandsbeleid. Binnen het plangebied gelden twee welstandsgebieden: 'Oosteinderweglint' en specifiek voor de voormalige veiling Bloemenlust 'Sport en recreatie'. Dit beleid geeft criteria met betrekking tot de ligging, massa, architectonische uitwerking en materialiseren van bouwwerken. Voor het 'Oosteinderweglint' geldt een bijzonder welstandsregime en is aanvullend beleid vormgegeven in het Lintenbeleid en een aantal panden is aangewezen aan monument. Dit geldt ook voor de voormalige veiling Bloemenlust (rijksmonument).



Afb. 16: Welstandsregimes en Beschermd landschapsgezicht

Beschermd landschapsgezicht 'Bovenland - Benedenland'

Specifiek voor de zone aan weerszijde van de Mr. Jac. Takkade geldt een bijzonder welstandsregime. De bebouwing in dit beschermde landschapsgezicht bestaat voornamelijk uit bijzondere gebouwen en hebben een directe relatie met de geschiedenis en functionaliteit van dit landschap. De twee molens, De Zwarte Ruiter en de voormalige vijzelmolen zijn stille getuigen van de vroegere wijze van bemaling van de polder. Beide molens zijn beschermd: de Zwarte Ruiter als rijksmonument en de vijzelmolen als gemeentelijk monument. Aan het begin van de Mr. Jac. Takkade ligt sinds 1928 het Oosterbad. Het is een eenvoudig houten bouwwerk dat de faciliteiten herbergt voor het natuurbad, dat nog actief in gebruik is. Het is een bijzonder gebruik van de goede waterkwaliteit in deze omgeving, wat in het verleden ook het bestaansrecht van de blekerijen in de Schinkelpolder was.

Toekomstige ontwikkelingen in dit gebied zouden er op gericht moeten zijn de ruigte van het Bovenland en de openheid van de polder te versterken. De doorzichten vanaf de Mr. Jac. Takkade naar de polder en af en toe in de ruigte van het bovenland zijn van belang om het contrast te kunnen beleven. De weg zelf moet zijn landelijk karakter behouden, waarbij het profiel sober en landelijk blijft, en bebording en markeringen ontbreken. Hekwerken in het landschap zijn onopvallend, eenvoudig, doelmatig en zo transparant mogelijk.

Teneinde de kwaliteiten te borgen zijn voorschriften voor bebouwing en inrichting opgenomen:

- Nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk ontmoedigd te worden;
- Nieuwe vrijstaande bebouwing dient zich qua maat, schaal en materiaalgebruik te voegen in het landschap door gebruik van éénduidige volumes en een horizontale expressie;
- Bij renovatie van de bestaande bebouwing dienen natuurlijke materialen en gedekte kleuren toegepast te worden;
- Woonhuizen en agrarische bebouwing mogen niet hoger zijn dan één laag met schuine kap;
- Aanbevolen wordt om de aanplant van bomen en inrichting/onderhoud van het landschap zich te laten voegen naar de voor dit landschap typerende (cultuur)biotopen;
- Het landschap van de molenbiotopen dient zo veel mogelijk open te worden gehouden door het regelmatig kappen van opschot.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk en voorziet voor het overige in een voldoende beschermende regeling.

Het Beeldkwaliteitplan Woonarken maakt deel uit van de Welstandnota 2013 en geeft voorwaarden voor positionering, verschijningsvorm en te gebruiken materialen bij vervanging of verplaatsing van woonarken.

6.4.15 Nota Lintenbeleid

Het doel van de op 22 december 2011 vastgestelde beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelen in woonlinten. Inzet van het beleid is om bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken. De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit.

Op grond van de beleidsnota worden de in (de nabijheid) van het plangebied gelegen linten van de Oosteinderweg en Pontweg gerekend tot de historische linten. Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid verschillende ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd, waarmee bij ontwikkelingen in de linten rekening gehouden dient te worden. Naast algemene ruimtelijke voorwaarden die aan ontwikkelingen binnen worden gesteld, gelden voor de verschillende linten tevens specifieke voorwaarden afgestemd op het oorspronkelijke kenmerkende karakter van het betreffende lint. Op 18 juni 2020 heeft de gemeenteraad de 2e herziening van het Lintenbeleid vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk in te linten, zodat het bestemmingsplan daarmee niet raakt aan de doelstellingen van het lintenbeleid. Het Lintenbeleid is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

6.4.16 Energiebeleidsplan 2013-2016

Het energiebeleidsplan (27 mei 2009) gaf het energiebeleid van Aalsmeer nieuwe impulsen. 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 vanaf de beleidsperiode 2009-2012 en verder, 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. Met het op 24 april 2013 vastgestelde Energiebeleidsplan 2013-2016 is deze ambitie herbevestigd waarbij in activiteiten meer focus is aangebracht.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 M.e.r.-beoordeling

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken. De regelgeving met betrekking tot de milieueffectrapportage is verankerd in de Wet milieubeheer. Voor sommige plannen of activiteiten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken (m.e.r.-beoordeling). Ook kan er sprake zijn van een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben.

Voorliggend bestemmingsplan is op hoofdlijnen conserverend van aard waarin tevens een juridisch-planologisch kader is opgenomen voor reeds verleende vergunningen. In het bestemmingsplan worden geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

7.2 Bodem

7.2.1 Beleid en regelgeving

Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik benadeeld.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Aalsmeer bereikt.

Het 2e spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Ook het Besluit bodemkwaliteit is hier onderdeel van.

Het 3e en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfuncties (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Aalsmeer is dit gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer(2019).

De 3 sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en resp. omgevingsplannen.

Provinciale milieuverordening

De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. In de provinciale milieuverordening zijn daarnaast grondwaterbeschermingsgebieden opgenomen en geluidscontouren van bedrijfsterreinen van regionaal belang.

Binnen het plangebied bevinden zich geen aardkundige monumenten of bijzondere aardkundige beschermingsgebieden.

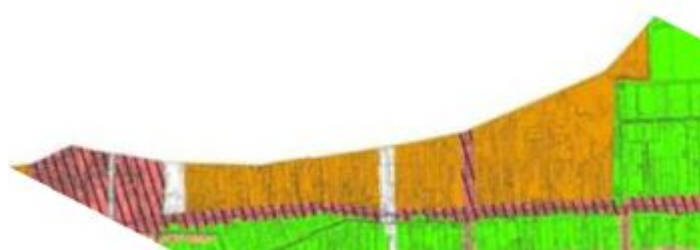
7.2.2 Relevantie plangebied

Bodemopbouw

De oorsprong van het plangebied is beschreven in paragraaf [5.1.3](#). Het gebied is onderdeel van de niet-ontveende Bovenlanden van Aalsmeer. Kenmerk zijn de restanten van legakkers met sloten. Het transport ging via het water. Langs de Oosteinderweg ontwikkelt zich de bloementeelt. Nadat in 1920 wordt de eerste bloemenveilig wordt gebouwd verplaatst het transport zich naar de wegen. Afgelegen percelen worden niet ontwikkeld en voor geriefhout gebruikt. In de loop van de 20e eeuw ontstaat her en der bedrijfsterreinen gerelateerd aan tuinbouw, maar ook aan de recreatie (jachtbouw en -havens). De bodem ter plaatse van de Bovenlanden bestaat oorspronkelijk uit veen. Omdat veen bestaat uit organisch materiaal vindt oxidatie plaats aan de lucht. Hierdoor daalt het maaiveld, uiteindelijk tot aan de grondwaterstand. Om de maaiveldval te compenseren is de bodem in grote delen van Bovenland opgehoogd.

Bodemkwaliteit

De uitgangssituatie van het gebied is opgenomen in de regionale Nota bodembeheer, die is vastgesteld in 2019. De Nota bodembeheer 2019 is een instrument voor grondverzet. Het bevat geen beleid voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. Uit de ontgravingskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter onder maaiveld) blijkt dat het grootste deel van het plangebied de bodemkwaliteitsklasse Industrie (langs de linten) en Wonen - gebiedsspecifiek heeft. Op grond daarvan mag verwacht worden dat de ondergrond minimaal geschikt is voor dit gebruik.



Afb. 17: Ontgravingskaart bovengrond (0-0,5 met onder maaiveld)

In het bodembeleid wordt onderscheid gemaakt tussen puntbronnen en diffuse bronnen. Puntbronnen zijn beperkt van omvang (locatieniveau), te relateren aan (bedrijfs-)activiteiten en ruimtelijk te begrenzen. Afhankelijk van de gemiddelde

concentratie, aard en omvang kan zo'n verontreiniging een risico voor het bodemgebruik vormen. Om het bodemgebruik te beschermen kan het nodig zijn de risico's weg te nemen door de bodem te saneren of gebruiksbeperkingen op te leggen.

Diffuse bronnen komen voor op een groter schaalniveau en zijn niet te herleiden tot een specifieke bron. Door de eigenschappen worden ophooglagen ook tot de diffuse verontreinigingen gerekend. Ook deze verontreinigingen kunnen tot risico's voor het

bodemgebruik leiden waardoor het nodig is om (plaatselijk) te saneren of gebruiksbependingen op te leggen.

De ontwikkelingen uit het verleden hebben gevolgen voor de bodem(kwaliteit) waardoor de bodemkwaliteitsklasse zeker niet direct als uitgangspunt kan worden genomen:

- De bebouwde erven worden opgehoogd cq verhard, evenals de inritten en ontsluitingspaden van de tuinbouwbedrijven. De ophoging gaat door tot de maaiveld daling stopt;
- Sloten worden gedempt;
- De ontwikkeling van kassenbouw gaat van laagbouw naar hoogbouw. Hoge kassen worden aanvankelijk met kolen gestookt. Koolas en sintels verdwijnen in erven en paden;
- Later vindt (1955-1980) vindt oliestook plaats, waarvan de resten kunnen achterblijven in de bodem;
- Voor de (sier-)heesterteelt wordt een teelt ontwikkeld waarbij planten in opgebracht baggerspecie worden geteelt. De bagger verdwijnt via potgrond van het perceel. Periodieke aanvulling met bagger vindt daarom plaats;
- In de teelt worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Om uitspoeling tegen te gaan worden oevers beschermd met beschoeiing, waarvoor vanaf het midden van de vorige eeuw asbestcement (golf-)platen worden gebruikt;
- Asbest wordt ook toegepast als constructiemateriaal in (lage) tuinbouwkassen en voor planttafels;
- Afgelegen percelen worden gebruikt als stortplaats, verruigen en/of krijgen een natuurbestemming. Een voorbeeld hiervan is voormalige stort Jac. Takkade, voorm. olieputten Oosteinderpoel. Deze zijn nu gesaneerd.

Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan komt onder druk door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. Dit kan leiden tot een negatief resultaat op een grondexploitatie. Dit kan bijvoorbeeld een risico zijn bij herbestemming van gebieden in de Bovenlanden tot (dag-)recreatie en natuur. In plaats dat ruimtelijk ordening de bodemkwaliteit volgt, gebeurt dat doorgaans andersom. Dit kan tot knelpunten leiden in de uitvoering en realiseerbaarheid van gevoelige bestemmingen. Of tot suboptimaal gebruik, omdat de bodemkwaliteit niet voldoet aan generieke normen. Optioneel kan dit worden opgelost door gebiedsgericht beleid, waarbij normverlaging en fasering worden ingezet.

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Binnen het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die een dermate nieuw ruimtebeslag met zich meebrengen dat hiervoor bodemonderzoeken en/of saneringen noodzakelijk zijn.

7.3 Water

7.3.1 Beleid en regelgeving

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.

Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Watervisie 2021 provincie Noord-Holland

De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterbeheerplan 5 2016-2021

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofdambitie is schoon water en droge voeten.

Dit wordt bereikt door:

- Beschermen van overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagseveiligheid); preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking) en voorbereiden op een calamiteit;
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied;
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater;
- Zorgen voor voldoende water: niet te veel, niet te weinig, passend bij het gebruik.

De Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Sedert 1 juli 2015 heeft Rijnland een nieuwe Keur. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan. Denk hierbij aan werken of handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). Daarnaast is het zonder watervergunning verboden de waterstand op een peil te brengen of te houden, anders dan het peil dat

daarvoor in het betreffende peilbesluit is opgenomen of dat normaal wordt aangehouden. Ook is het verboden zonder watervergunning in het profiel van vrije ruimte werken te plaatsen. Ook moet een toename van verharding gecompenseerd worden door het op voorhand graven van extra oppervlaktewater. Rijnland hanteert de eis dat bij een toename van verharding van meer dan 500m², ter compensatie 15% van het extra verharde oppervlak als waterberging in de vorm van oppervlaktewater dient te worden gecompenseerd. Ook hiervoor is een watervergunning vereist.

Strategische samenwerkingsagenda Aalsmeer

De gemeente Aalsmeer en het hoogheemraadschap van Rijnland werken al jaren constructief met elkaar samen. De afgelopen jaren kreeg de samenwerking onder meer vorm via het stedelijk Waterplan Aalsmeer. De gemeente Aalsmeer en Hoogheemraadschap van Rijnland willen de samenwerking de komende jaren voortzetten in de vorm van een bestuurlijke strategische samenwerkingsagenda. Hiermee wordt een kader geboden voor de inspanningen die gericht zijn op een robuust watersysteem dat toegerust is op klimaatverandering. En dat goed beleefd wordt door diverse gebruikers.

Gemeentelijk rioleringsplan Aalsmeer (GRP) 2015-2020

De gemeente stelt zich tot doel om tot een doelmatige invulling van de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater te komen. Aan de rioleringszorg liggen vijf hoofddoelen ten grondslag. Dit zijn: duurzame bescherming volksgezondheid, voorkomen van wateroverlast, duurzame bescherming van natuur en milieu, voorkomen van hinder en toekomstgerichte (afval)waterketen en grondwatersysteem. De belangrijkste wettelijke verplichtingen en bevoegdheden van gemeenten op het gebied van de afvalwaterketen en de grondwaterzorgplicht kunnen als volgt worden samengevat:

- gemeenten zijn verplicht een (verbreed) GRP op te stellen. Dit plan vormt het kader voor de invulling van de zorgplichten op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater;
- de gemeente heeft de bevoegdheid voor het heffen van een belasting ter bekostiging van de genoemde zorgplichten;
- de gemeente heeft de mogelijkheid om bij verordening regels te stellen met betrekking tot het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater;
- bestuursorganen (in het bijzonder gemeenten en waterschappen) moeten bij opstellen en uitvoeren van beleid met betrekking tot afvalwater rekening houden met een in de wet vastgestelde voorkeursvolgorde.

De gemeente Aalsmeer stelt zich tot doel om tot een doelmatige invulling van de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater te komen. Er worden 5 hoofddoelen onderscheiden, die ten grondslag liggen aan de rioleringszorg:

1. duurzame bescherming volksgezondheid:
 - de aanleg en het beheer van voorzieningen voor de inzameling en het transport van afval- en hemelwater bewerkstelligen dat verontreinigd water uit de directe leefomgeving wordt verwijderd;
2. voorkomen van wateroverlast:
 - ten gevolge van hemelwater. De riolering zorgt, daar waar nodig, voor de afwatering van de bebouwde omgeving en voorkomt overlast door naast het afvalwater van huishoudens en bedrijven, daar waar nodig, ook het hemelwater van pleinen, daken, wegen en dergelijke in te zamelen en af te voeren;
 - ten gevolge van grondwater. Grondwater vormt geen structurele belemmering voor de bestemming van een gebied. Grondwaterstanden in de openbare ruimte vormen geen belemmering voor particuliere percelen;
3. duurzame bescherming van natuur en milieu:
 - door de aanleg van riolering of individuele afvalwatersystemen wordt de directe ongezuiverde lozing van water op bodem of oppervlaktewater voorkomen;
 - het overstortwater vormt geen belemmering voor de gestelde ambities voor het oppervlaktewater;
4. voorkomen van hinder door:

- geur;
 - geluid;
 - werkzaamheden;
5. toekomstgerichte (afval)waterketen en grondwatersysteem:
- klimaatadaptatie;
 - afkoppelen;
 - nieuwe sanitatie.

7.3.2 Relevantie plangebied

Boezem

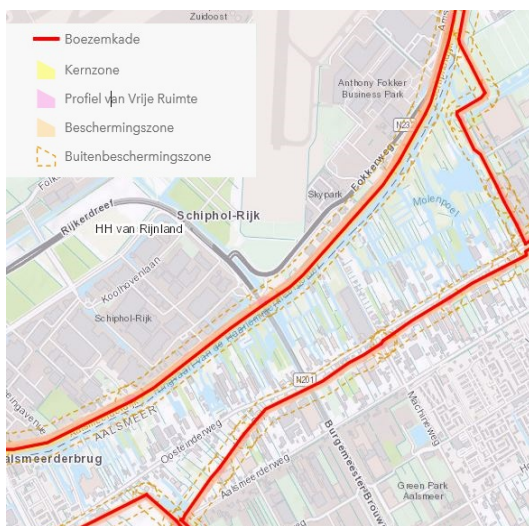
Het plangebied behoort toe aan het boezemland en ligt ingesloten tussen de Haarlemmermeerpolder in noorden, de Schinkelpolder in het oosten en de Oosteinderpoelpolder in het zuiden. We spreken dan ook van bovenland dat aanzienlijk hoger ligt dan deze polder.

Peilgebied

Het peil van de boezem wordt in de winter gehandhaafd op gemiddeld NAP -0,62 m en in de zomer op gemiddeld NAP -0,59 m. Het geringe verschil tussen maaiveldhoogte en gemiddelde waterstand, en de specifieke eisen die onder meer de bloementeel (buiten Aalsmeer) stelt, vereisen een peilbeheer met geringe peilfluctuaties van circa +/- 0,05 m. Indien het gemiddelde boezempeil hoger wordt dan NAP -0,50 m treedt het calamiteiten bestrijdingsplan "Boezembeheer in Bijzondere Omstandigheden" in werking. Er worden dan maatregelen overwogen als bijvoorbeeld een beperkte maalstop voor de poldergemalen. Bij een boezemwaterstand van NAP -0,30 m in de Ringvaart van de Haarlemmermeer wordt een algehele maalstop voor alle poldergemalen afgekondigd.

Waterkeringen

In het zuiden (Hoge Dijk) en oosten (Mr. Jac.Takkade) begrenst door regionale waterkeringen met daarbijhorende beschermingszones (kernzone en binnen- en buitenbeschermingszone). Deze waterkeringen zijn boezemkades. Voor deze waterkeringen is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Binnen deze zone heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland in haar Keur beperkingen opgelegd. In de Keur staan deze verboden en de voorwaarden waaronder een vergunning of een vrijstelling kan worden verleend beschreven.



Afb. 18: keringen en beschermingszones



Afb. 19: watergangen

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterkeringen.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in de bovenlanden is gezien de functies zowel chemisch als ecologische ontoereikend. De waterkwaliteitsknelpunten in Aalsmeer zijn de nutriëntenbelasting (totaal-fosfaat), verontreinigende stoffen (koper en het bestrijdingsmiddel Carbendazim) en de waterbodempkwaliteit. De belangrijkste beperkende randvoorwaarden in het gebied zijn: te veel voedingsstoffen in het water, te ondiepe sloten en te veel bagger op de bodem. Daarnaast zijn slootkanten vaak te steil en is het onderhoud niet afgestemd op de natuur. Lokaal vormen troebel water, bodemwoelende vissen, woekerende waterplanten, lozing door glastuinbouw en toxiciteit een knelpunt.

De Kaderrichtlijn Water stelt dat de ecologische toestand van alle oppervlaktewateren niet (verder) achteruit mag gaan. Ook mag er geen afwenteling plaatsvinden van overig water naar waterlichaam en van waterlichaam naar waterlichaam. Om de ecologische kwaliteit in balans te krijgen zou het goed zijn als er meer waterplanten en in het water levende kleine dieren voorkomen. De gemeente zet zich in voor de ontwikkeling van natuurlijke oevers om dit te bevorderen. Daarnaast heeft het op diepte houden van watergangen en bevorderen van de doorstroming een positief effect op de waterkwaliteit.

Watercompensatie

Binnen het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats waarvoor de door het Hoogheemraadschap van Rijnland gewenste watercompensatie benodigd is. In het hiervoor geldende bestemmingsplan zitten echter nog onbenutte bouw mogelijkheden. Daarom wordt in dit bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting bij extra verharding van meer dan 500 m² een watercompensatie van 15% van de extra verharding afgedwongen.

Grondwater

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op het grondwater.

Watergangen

In de boezem worden primaire en secundaire boezemwateren (zie afb. 19) onderscheiden. De Ringvaart is primair boezemwater binnen het hoofdstelsel. De watergang langs de Oosteinderweg en de Pontweg is primair boezemwater binnen het regionaal stelsel. Voor primair boezemwater ligt de onderhoudsplicht bij Rijnland. De secundaire boezemwateren betreffen vooral de kavelsloten. De onderhoudsplicht hiervan ligt bij de kadastrale eigenaren. Alle watergangen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Demping is hier binnen de bestemming niet toegestaan.

Afvalwater

Op de Oosteinderweg ligt een drukrioleringsstelsel. Dit is een stelsel met een centrale persleiding, waar de percelen ontsloten worden door middel van individuele rioolpompen. Door gebrek aan openbare ruimte liggen zowel de rioolpompen als de centrale persleiding op private percelen binnen de woonbestemmingen.

Klimaatadaptatie

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de veranderende klimaat zoals hitte, droogte en wateroverlast.

7.4 Archeologie

7.4.1 Beleid en regelgeving

Wet op de archeologische monumentenzorg

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. 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 basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta) uit 1992. Dit gaat uit van de 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. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt", dat ervan uitgaat dat de aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden.

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.

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.

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Op 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd waarbij onder meer artikel 3.1.6 vijfde lid onder a van het Bro is aangevuld. Deze wijziging houdt in dat een bestemmingsplan een paragraaf moet bevatten met "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden". Naast archeologische waarden zullen hiermee ook cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van bestemmingsplannen. Vergelijkbaar met de huidige regelgeving voor beschermde stads- en dorpsgezichten dient in ieder bestemmingsplan een afweging gemaakt te worden over de wijze waarop met de cultuurhistorische belangen wordt omgegaan. Het opnemen van cultuurhistorie in het proces van de ruimtelijke ordening past binnen de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. In lijn met de Belvédère-gedachte wordt in de beleidsbrief aangegeven dat het belang van cultuurhistorie vroegtijdig in het planproces moet worden ingebracht. Inzet is een meer generieke borging van cultuurhistorie vooraf in het proces van de ruimtelijke ordening, waarmee vermindering van sectorale regelgeving achteraf mogelijk is.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Noord-Holland biedt een rijke variatie aan landschappen, kernen en cultuurhistorische monumenten. Er zijn wadden, duinen, polders, heidevelden, veenweiden en droogmakerijen. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Elk deel heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak nog goed afleesbaar is in het landschap. Het huidige landschap van Noord-Holland is een erfenis met een grote aantrekkingskracht op mensen die in de provincie wonen, werken en recreëren. De hoge kwaliteit ervan draagt bij aan het economische vestigingsklimaat in de provincie.

Het landschap is een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft.

Inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap is maatwerk. Sommige gebieden hebben unieke of kwetsbare cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten, terwijl andere tegen een stootje kunnen of waar ruimtelijke dynamiek het landschap juist kan versterken. Het is de uitdaging om bij nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk te houden en bij voorkeur te versterken.

De provincie Noord-Holland heeft in de 'Structuurvisie 2040' ruimtelijke kwaliteit, naast klimaatbestendigheid en duurzaam ruimtegebruik, opgenomen als één van de drie hoofdbelangen. De 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' (vastgesteld 10 april 2018) is een belangrijk instrument om daar richting aan te geven. Deze Leidraad is een vernieuwde versie van de Leidraad uit 2010.

Het doel en de werking van de Leidraad zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV beschrijft de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn alleen mogelijk indien de Leidraad daarbij wordt toegepast. Die ruimtelijke ontwikkelingen betreffen bijvoorbeeld nieuwe bebouwing, uitbreiding van agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Met de Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn.

Aansluitend op de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, bestaat ook in Aalsmeer de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Verschillende ruimtelijke analyses en beleidsnota's van de gemeente Aalsmeer (bijv. Lintenbeleid en cultuurhistorische analyse 'Gebroken landen, geheele gronden') biedt hier een goed startpunt toe. De meest karakteristieke objecten, die ons doen herinneren aan vroeger tijden, zijn aangewezen als monument of beschermd gezicht. Voor grotere landschappelijke structuren die karakteristiek zijn voor de gemeente kunnen ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

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.

In de beleidsnota zijn voor het grondgebied van Aalsmeer diverse archeologiegebieden onderscheiden: historische kernen, bewoningslinten, kerkterreinen in de historische dorpskernen, molens, de Bovenlanden, Stelling van Amsterdam, twintigste-eeuwse uitbreidingswijken, overig onbebouwd grondgebied, Westeinderplas en het gebied tussen de Herenweg en de Westeinderplas.

Erfgoedverordening Aalsmeer

De gemeenteraad heeft op 9 februari 2017 de Erfgoedverordening Aalsmeer vastgesteld. De verordening ziet toe op het beheer en behoud van cultureel erfgoed gelegen binnen Aalsmeer, dat van bijzonder belang is vanwege de cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis. Op grond van deze verordening is het, voor zover dat nog niet in een bestemmingsplan is geregeld, verboden binnen een archeologisch verwachtingsgebied zonder omgevingsvergunning de bodem dieper dan 40 cm te verstoren.

7.4.2 Relevantie plangebied

Leidraad Landschap en cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en cultuurhistorie (Leidraad) van de provincie Noord Holland is onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren. Voor de Oosteinderweg is het ensemble Aalsmeer-Uithoorn en de provinciale structuren (Bebouwings) linten van toepassing.

Ensemble Aalsmeer-Uithoorn

Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijenlandschap en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige veenontginningslandschap (veenbovenlanden). Als gevolg van de nabijheid van Schiphol ontwikkelde zich rondom de bloemenveiling van Aalsmeer een 'landschap' van kassen en logistieke bedrijvigheid. De as Amsterdamse Bos-Westeinderplassen verbindt Amsterdam met het Groene Hart. De provinciale weg N201 loopt dwars door het ensemble, evenals de Stelling van Amsterdam.

Ontstaansgeschiedenis

De bewoners van Aalsmeer zagen rond de 13e eeuw hun omgeving verdwijnen door de vervening, het afgraven en wegbaggeren van veengrond voor turf als brandstof voor de groeiende steden. Zo ontstonden de Oosteinderpoel, de Schinkelpoel, het Stommeer, Hornmeer, het Legmeer en de Westeinderplassen. Ook de Haarlemmermeer werd als gevolg van de afslag van het veenland aan de noord- een oostzijde steeds groter. In de 17e eeuw werd begonnen met het terugwinnen van landbouwgrond. Eerst werd het Stommeer drooggemaakt (1650) en daarna het Hornmeer (1674).

De historische kaart van omstreeks 1850 toont een groot uitgeveend plassengebied ten oosten van Aalsmeer waarin de Legmeerdijk de scheiding vormt tussen de Oosteinderpoel en het Legmeer. De Ringvaart van de Haarlemmermeer werd tussen 1839 en 1845 gegraven en in 1852 kwam het meer droog te liggen. Vijftig jaar later waren ook de Legmeer en de Oosteinderpoel ingepolderd. De Westeinderplassen bleven open. Het ontginningslint van Aalsmeer behoort tot een strook oorspronkelijk veenontginningslandschap met smalle kavels, het zogenoemde veenbovenland. De petgaten (langwerpige putten) in het gebied laten zien dat ook hier veen is gewonnen, maar het gebied is nooit opgeslokt door de groter wordende meren.

Rond het ontginningslint van Aalsmeer ontwikkelde zich in de tweede helft van de 19e eeuw de bloementele. In reactie op de toegenomen macht van de tussenhandel, bundelden kwekers in Aalsmeer hun krachten en organiseerden ze in 1911 de eerste

veiling (aan de Oosteinderweg). De bloemen- en plantenexport groeide explosief en profiteerde van de nabijheid van Schiphol. In 1972 werd een nieuw veilingcomplex aan de Legmeerdijk in gebruik genomen. Het centrale veilinggebouw had in 2007 een oppervlakte van rond de 860.000 m² en was daarmee het grootste overdekte handelsgebouw ter wereld.

Ruimtelijk karakteristiek

Ten aanzien van de landschappelijke karakteristiek valt de Oosteinderweg Kudelstaart onder het veenbovenland met ontginningslinten en betreft een veenpolderlandschap. Het veenpolderlandschap reikt van Aalsmeer tot Amsterdam en bestaat uit een samenstel van het veenbovenland met ontginningslinten (Aalsmeer en Amstelveen), het grote open water van de (uitgeveende) Westeinderplassen en de Nieuwe Meer. Langs de ontginningslinten van Aalsmeer (Uiterweg, Oosteinderweg) liggen tuinderijen op de restanten veenbovenland en petgaten.

De openheid en ruimtebeleving is, in vergelijking van de Westeinderplas en veenweidegebieden, beperkt. De bovenlanden van Aalsmeer hebben smalle, veelal met bebouwing en beplanting verdichte, kavels met enkele doorzichten haaks op de ontginningsassen naar de achterliggende ringvaart en lagergelegen Poelpolder en Westeinderplas. De doorzichten en petgaten hebben hierdoor een grote betekenis.

Aan de westrand van het ensemble vormen de ringvaart en ringdijk van de Haarlemmermeer samen een ruimtelijke drager. Het ontginningslint van Aalsmeer met zijn zuidwest-noordoostelijke richting is de ruimtelijke drager voor de orthogonale opbouw van de Oosteinderpoelpolder. Aan de noordzijde van de Westeinderplas bevindt zich een langgerekt eilandenrijk van veenbovenlanden met verspringende kavels. Het bestaat uit een dubbele reeks eilanden in dezelfde zuidwest-noordoost richting. Deze vormen een aantrekkelijke (recreatieve) zone tussen Amsterdam en het Groene Hart.

De aanwezigheid van de bloemenveiling en de nabijheid van Schiphol zorgen voor grote dynamiek in het gebied. De maat van de bedrijfsontwikkeling leidt ertoe dat historische structuren ruimtelijk hun betekenis verliezen. Herstructurering van de glastuinbouw is een opgave in de hele regio, maar in de Bovenlanden van Aalsmeer het meest. Woningbouw wordt steeds belangrijker. De gebieden langs de N201 en N231 zijn in ontwikkeling en verdichten. De recreatieve betekenis van het Amsterdamse Bos wordt steeds groter en daarmee groeit het belang van de recreatieve as naar de Westeinderplassen. De watersport is hier van oudsher al een grote recreatietak, het sloepvaren wordt steeds belangrijker.

Ambitie bij ruimtelijke ontwikkelingen

Het ensemble valt onder het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB). De Westeinderplassen en de Bovenlanden vormen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en; helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Voor alle ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die van toepassing zijn voor het plangebied zijn, ziet u

<https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/aalsmeer-uthoorn/>

(Bebouwings) linten

Linten zijn onlosmakelijk verbonden met het Noord-Hollandse landschap. Het zijn lineaire structuren die zijn ontstaan als organisch gegroeide, vaak historische routes en ontginningsassen met een eigen karakteristieke ontwikkelingsgeschiedenis.

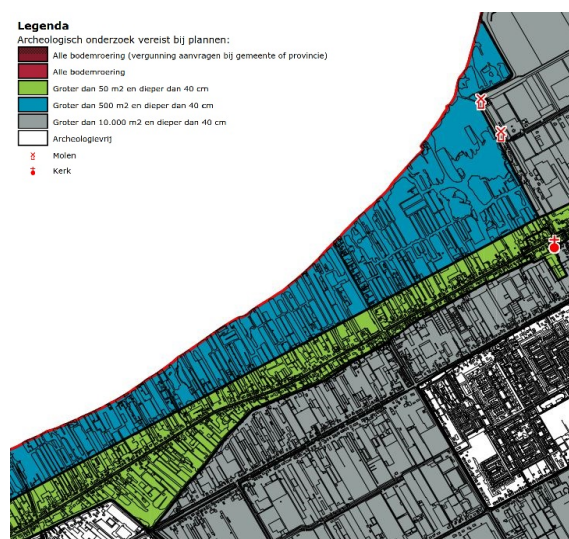
Elk lint heeft een 'structuurdrager' waaraan het lint is gegroeid, meestal een dijk, een weg, een kanaal of een vaart. De woningen zijn op deze structuurdrager georiënteerd en het lint ontleent daar, samen met de opbouw van het landschap, zijn verschijningsvorm en identiteit aan. Vaak staan er aan een lint stolpen die de identiteit ervan versterken.

Voor alle ruimtelijke ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die van toepassing zijn voor het (bebouwings)lint Oosteinderweg zijn, zie <https://leidraadlc.noord-holland.nl/erven-linten/linten/>.

Voor de lintbebouwing in Aalsmeer (Oosteinderweg en Pontweg) heeft de gemeente Aalsmeer de beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" (Het Lintenbeleid 2e herziening) vastgesteld. Zie tevens paragraaf [6.4.15](#).

Archeologische waarden

Paragraaf [5.1.3](#) geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Deze verwachtingswaarden zijn door middel van een dubbelbestemming met planregels in het bestemmingsplan geborgd voor een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Hierop zijn werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen uitgezonderd. Hieronder vallen ook de tuinbouwactiviteiten ten behoeve van de grondgebonden sierteelt binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw'. Deze specifieke cyclus van verplaatsen van gewassen van kas naar akker en omgekeerd en ophogen van akkers met vruchtbare bagger is al vele generaties karakteristiek voor het landschap en cultuurerfgoed van het gebied. Ophogen is mede nodig omdat de akkers onderhevig zijn aan bodemdaling.



Afb. 20: Archeologie regimes

7.5 Geluid

7.5.1 Beleid en regelgeving

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 en ziekenhuizen.

Wet geluidhinder

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en

voor vliegverkeerlawaai 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.

Industrie algemeen

Voor de kleinere bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De Handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidshinder bij geluidsgevoelige bestemmingen, streefwaarden. Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

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 is 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.

7.5.2 Relevantie plangebied

Industrielawaai

Delen van het plangebied liggen binnen de invloed van een gezoneerd industrie- of bedrijventerrein. Zo ligt rond de scheepswerf op Oosteinderweg 35 een 50 dB(A)-zone en ligt het gehele plangebied binnen de 50 dB(A)-zone van industrieterrein Schiphol-Oost, waarvan de geluidsruimte in het noordoosten van het plangebied oploopt naar 65 dB(A).

Beide zones zijn in op de planverbeelding aangegeven en hebben in de regels een gebiedsaanduiding met het verbod op realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot het wegverkeerslawaai heeft de Oosteinderweg aan weerszijde een geluidszone. Deze geluidszone geeft het akoestisch aandachtsgebied weer. De geluidszone is afhankelijk van de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h, zoals de Pontweg en Mr. Jac. Takkade en woonerven zijn niet gezoneerd.

Vliegtuiglawaai

Nagenoeg het gehele plangebied, met uitzondering van het uiterste zuidoosten, heeft een geluidsbelasting vanwege Schiphol. Deze loopt op tot 70 dB(A) tot vlak onder de aanvliegeroute van de Aalsmeerderbaan aan de zijde van Ringvaart.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk en leidt dus met betrekking tot het aspect geluid niet tot problemen.

7.6 Luchtkwaliteit

7.6.1 Beleid en regelgeving

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen.

Grenswaarden

Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO₂) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m³;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM_{2,5}, deeltjes nog kleiner dan PM₁₀, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school of kinderopvang - in de nabijheid van provinciale wegen (binnen 50 meter) en rijkswegen (binnen 300 meter) beperkt. Dat geldt voor nieuwe situaties en bestaande situaties die worden uitgebreid, waarbij sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ of PM₁₀. Binnen dit bestemmingsplan bevinden zich geen gevoelige bestemmingen.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de

jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³. Met name NO₂ en PM₁₀ zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen. In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

7.6.2 Relevantie plangebied

In algemeenheid kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in Aalsmeer voldoet aan de maximale grenswaarden. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling hiervan nodig maakt.

7.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Aalsmeer gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

7.7.1 Beleid en regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen inwerking getreden. Deze wet vervangt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het doel van Basisnet is om gevaarlijke stoffen te kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en in het buitenland en de risico's voor omwonenden langs de routes binnen de wettelijke grenzen te houden. Het systeem Basisnet heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over grote vaarwegen, spoorwegen en autowegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

7.7.2 Relevantie plangebied

De plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 vanwege de verffabriek (Oosteinderweg 32) is gelegen op een afstand van 20 meter van de grens van de twee opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen in emballage (conform bijlage 1, tabel 3 van de Revi). Het dichtstbijzijnde geprojecteerde (beperkt) kwetsbare object is gelegen op een afstand van circa 50 meter van de opslagruimten. Er worden ook geen nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd zodat er geen sprake is een overschrijding van een plaatsgebonden risico.

Binnen het plangebied is geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen.

In het uiterste westen van het plangebied is een regionale aardgastransportleiding (12 inch 40 bar) aanwezig. Voor deze leiding geldt een vrijwaringszone. Daarnaast dient te worden nagegaan of wordt voldaan aan het Bevb. Door Gasunie is in 2010 een risicoberekening gastransportleiding uitgevoerd voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uit de risicoberekening blijkt dat de gastransportleiding geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour heeft. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat er in zowel de huidige als toekomstige situatie (worst-case) geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Wel neemt het groepsrisico in de toekomstige situatie toe omdat er meer mensen rond de gastransportleiding zullen verblijven. In de situatie op het moment van de risicoberekening bedroeg de overschrijdingswaarde 0,03 en in de toekomstige situatie 0,06. Dit is echter ruim onder de oriëntatiewaarde. De toename van de overschrijdingswaarde is overigens niet te wijten aan ontwikkelingen binnen het plangebied. In het kader van dit bestemmingsplan hoeft de toename van het groepsrisico dan ook niet verantwoord te worden.

7.8 Natuur

7.8.1 Beleid en regelgeving

Wet natuurbescherming

De op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming (Wnb) dient ter vervanging van de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. Wanneer geen specifieke natuurbescherming in de Europese regelgeving is voorzien worden op rijksniveau regels vastgelegd, zodat een consistent, samenhangend en transparant stelsel van regels op het gebied van natuur ontstaat.

Gebiedsbescherming

Net als onder de hiervoor geldende wetgeving (Natuurbeschermingswet 1998) zijn in de Wnb gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur (Natura 2000-gebieden). Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied (externe werking) moet worden onderzocht of de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied kan verslechteren of verstoren. Indien het bestemmingsplan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van een Natura 2000-gebied verslechtert of een significant verstorend effect heeft (dit wordt de verslechterings- en verstoringsstoets genoemd) dient een vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze vergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied is gelegen.

Indien het plan mogelijk significante negatieve gevolgen heeft voor deze gebieden dient bovendien een passende beoordeling te worden gemaakt. Significante negatieve gevolgen treden op als de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden aangetast. Is dit het geval, dan kan alleen een vergunning worden verkregen indien wordt voldaan aan de zogenaamde ADC-criteria. Dat wil zeggen dat voor het plan geen alternatieven zijn, sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en is voorzien in compenserende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb beschermt net als de hiervoor geldende wet- en regelgeving (o.a. Flora- en faunawet) vele in het wild en van nature in Nederland voorkomende dieren. De wet kent verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten. De Wnb bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Voor van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels geldt dat het verboden is om nesten, rustplaatsen of eieren te vernielen. Ook is het verboden om vogels te verstoren, tenzij de verstoring geen wezenlijke invloed heeft op de staat van instandhouding van de soort.

Voor algemene soorten, geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen of beheer en onderhoud en op grond van de Verordening vrijstellingen soorten Noord-Holland vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb. Voor overige soorten is geen ontheffing nodig indien de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) of de provincie een gedragscode heeft goedgekeurd voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De gemeente Amsterdam heeft een gedragscode opgesteld die de minister van (destijds) LNV heeft goedgekeurd. Hoewel de gedragscode zijn basis vindt in de Flora- en faunawet, die inmiddels is vervallen, is de werking van de gedragscode door de staatssecretaris van Economische Zaken ambtshalve verlengd. Bij naleving van deze gedragscode geldt dan ook een vrijstelling voor de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ontheffingen mogen slechts worden verleend wanneer geen andere bevredigende oplossing bestaat, geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan en de ontheffing nodig is met het oog op in de Wnb bepaalde belangen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wnb aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit zal zich voordoen wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvoor geen vrijstelling geldt of geen ontheffing op grond van de Wnb kan worden verleend.

Natuurbeheerplan 2019 Provincie Noord-Holland

Het Natuurbeheerplan beschrijft waar in Noord-Holland natuur is en kan komen, welk soort natuur en beheer daar gewenst is en voor welke locaties, agrarische collectieven, grondeigenaren en natuurbeherende organisaties subsidie voor natuurbeheer kunnen

aanvragen. Het Natuurbeheerplan bevat de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Natuurverbindingen. De natuurdoelen strekken verder verder dan enkel de gronden die zijn aangewezen als NNN. Het is dus niet zo dat een Natuurbeheerplan de daadwerkelijke natuurwaarden vastlegt. Een Natuurbeheerplan heeft geen planologische werking zoals de PRV.

De natuur- en beheerdoelen buiten het NNN worden behaald door middel van bijvoorbeeld agrarisch natuurbeheer. Dit is gericht op de verbetering van leefgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in vijf typen leefgebieden.

Daarnaast ligt het plangebied Oosteinderweg binnen het leefgebied "Categorie water" (agrarisch waterbeheer). Het agrarisch waterbeheer is gericht op het bereiken van een goede toestand van al het water conform de Kaderrichtlijn Water (KRW) en het realiseren van een robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Hoewel de opgaven per waterschap verschillen, zijn de volgende doelen in alle gevallen relevant:

- het beschikbaar stellen van agrarische gronden voor waterberging bij veel neerslag en het vasthouden van water bij droogte, om waterproblemen elders in het watersysteem te voorkomen;
- het op een zodanige wijze inrichten en/of beheren van waterlopen en oevers -afgestemd op de gebiedsfuncties- dat een toekomstbestendig, duurzaam watersysteem ontstaat;
- het op een zodanige wijze beheren van het grond- en/of oppervlaktewaterpeil, dat een optimale situatie ontstaat voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het gaat hierbij om drie hoofddoelstellingen: 1) het vergroten van het bergend vermogen in de bodem of in het oppervlaktewatersysteem; 2) het realiseren van een optimaal peilbeheer; 3) het verbeteren van de waterkwaliteit;
- groene zuivering: het beperken van de belasting van grond- en oppervlaktewater met verontreinigende stoffen vanuit de agrarische sector, zowel door het nemen van maatregelen aan de bron als end of pipe-maatregelen;
- duurzaam bodembeheer: het beperken en voorkomen van af- en uitspoeling van nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen naar het grond- en oppervlaktewater.

De begrenzing van dit leefgebied is ruim vastgesteld en is een zoekgebied.

7.8.2 Relevantie plangebied

Het plangebied kent een aantal kenmerkende natuurtypen (zie bijlage 2) te weten:

- Zoete Plas (N04.02): Het gaat om grote en kleine wateren met voedselrijk, vrij helder, (vrijwel) stilstaand water, waarin waterplanten groeien en verlanding vanaf de oever plaatsvindt;
- Gemaaid rietland (N05.02): Dit natuursysteem is een typische cultuurexponent van moeras. Het wordt gedomineerd door riet, mossen en moerasplanten en vormt een belangrijke biotoop voor rietvogels. Ook andere dieren zoals muizen of salamanders komen voor in gemaaid rietland;
- Veenmosrietland en moerasheide (N06.01): Vrij voedselarme moerastype en komt alleen voor in laagveenmoerassen en veenweidegebieden. In veenweidegebieden vormt het veenmosrietland vaak linten langs sloten. Het bestaat uit een vrij ijle rietlaag en vaak een moslaag, rijk aan veenmosses, ronde zonnedauw, orchideeën en varens.
- Kruidenrijk- en faunarijk grasland (N12.02): Dit natuursysteem omvat grasland en diverse soorten ruigte en struweel. Graslanden zijn van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. Dit natuursysteem is nog beperkt aanwezig, maar wel in ontwikkeling.
- Hoog- en laagveenbos (N14.02): Bos op natte standplaatsen op venige bodem met dominerende soorten als zwarte els, zachte berk en grauwe wilg. Het type is van belang voor reptielen en amfibieën.

Elk type natuur kent haar eigen actuele en potentiële natuurwaarden en abiotische en ruimtelijke condities waaronder deze optimaal in stand blijven en tot ontwikkeling

kunnen komen. De planregels van dit bestemmingsplan (bestemming 'Natuur') beogen deze condities te optimaliseren door een verwijzing naar de Wezenlijke kenmerken en waarden.

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling van de aanwezige dier- en plantensoorten nodig maakt. Indien een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt zullen de aanwezige natuurwaarden in acht genomen moeten worden.

Natuurverbindingen

In het plangebied is een natuurverbinding gelegen over de Ringvaart met een aftakking schuin over de tunnelbak van de N201, de Hogedijk en de Oude Spoordijk.

Natuurverbindingen moeten de uitwisseling van planten en dieren tussen de natuurgebieden bevorderen. Natuurverbindingen zijn de "snoeren" waarlangs projecten worden uitgevoerd die vooral bijdragen aan verhoging van de algemene natuur- en landschapskwaliteit. Bijvoorbeeld aanleg van natuurlijke oevers, gevarieerd riet- en dijkbeheer, waterberging met oog voor ecologische aspecten, plas-dras bermen en aanleg van bosjes en struiken. Kortom de groenblauwe dooradering van het landschap.

Een groot deel van de natuurverbinding is in de huidige situatie vrij van bebouwing en wordt gebruikt nog gebruikt als teeltgrond of volgt een dijkprofiel met watergang. Veel van deze gronden staan op de nominatie om aangekocht te worden door de Stichting De Bovenlanden of er zijn inrichtingsplannen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Daar waar de natuurverbinding het lint van de Oosteinderweg doorsnijdt en over het tracé van de Oude Spoordijk (en over het terrein van Scheepswerf De Vries) loopt is sprake van feitelijke aanwezige bebouwing en bouwrechten. Het ligt niet voor de hand dat hier binnen de planperiode natuur ontwikkeld wordt. Gronden zijn niet in eigendom bij beheerorganisaties en zullen dat ook niet komen. De bestemmingen zijn evenwel consoliderend. De natuurverbinding, voorzover deze loopt over de bestemmingen 'Natuur', 'Agrarisch-Tuinbouw' of 'Water', is binnen deze bestemmingen te realiseren. De doorsteek met de Oosteinderweg is eerder aan weerszijde van de natuurverbinding (zoals aangeduid in de PRV) te realiseren. Hier liggen een aantal onbebouwde percelen met een passende bestemming.

Natura 2000 gebieden

De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Botshol ligt op een afstand van circa 9 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand zijn effecten bij eventuele ontwikkelingen aan de Oosteinderweg voor dit gebied nagenoeg uitgesloten.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling van de aanwezige dier- en plantensoorten nodig maakt. Voor de toekomst en de ontwikkelingen die mogelijk plaatsvinden binnen het plangebied is het aan te bevelen de natuurgegevens actueel te houden.

7.9 Duurzaam bouwen en energie

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

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

Belangrijk aandachtspunt is bij nieuwbouw en renovatie dat energieverbruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties.

Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat voor bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is. Voor projecten wordt aanbevolen het aanbrengen van zonnepanelen en zonwering mee te ontwerpen in gebouwen.

De Wet VET, juli 2018, maakt dat voor klein verbruikersaansluitingen geen aansluiting meer op het aardgasnet mogelijk is. Binnen het plangebied zijn voor toepassing van bodemenergie geen belemmeringen voorzien. Het (wijzigings)besluit Bodemenergie en de Waterwet vormen bij toepassing van bodemenergie het wettelijk kader. Een collectieve WKO kan eventueel bijdragen aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk.

De gemeente Aalsmeer stimuleert daarnaast het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR). GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee deze op basis van voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten die op grond van de omgevingsvergunning worden gesteld bij het indienen van een bouwaanvraag volgens artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Aanvrager van een vergunning voor het bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidsgehalte van het te realiseren bouwwerk is.

Voor nieuwbouwwoningen is vanaf 1 januari 2015 een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 vereist volgens het Bouwbesluit. De gemeente zoekt graag met de ontwikkelaar naar meer opties waarmee voor de bewoners een lagere EPC gehaald kan worden. Gedacht wordt hierbij aan extra isolatie en/of warmte terugwininstallaties in douchewaterretour, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming en/of nabij gelegen warmtenet, en het benutten van de zon als energiebron door mee ontworpen zonnepanelen, zonneboiler. Bij voorkeur worden meer opties in de bouwaanvraag meegenomen zodat hierop toegezien kan worden.