



Bestemmingsplan Stommeer

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

25 april 2013

Bestemmingsplan Stommeer

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

In opdracht van de gemeente Aalsmeer opgesteld door:

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie en planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
fax 020 625 63 76
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Als voorontwerp ter inzage gelegd	d.d. 2 maart 2012
In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 30 november 2012
Gewijzigd vastgesteld door de Gemeenteraad	d.d. 25 april 2013



Bestemmingsplan Stommeer

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

25 april 2013



INHOUD

pagina

I	Inleiding	
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Aard en doel.....	2
1.3	Vigerende juridische/planologische regeling	3
1.4	Leeswijzer	3
II	Het plangebied	
2.1	Ligging en begrenzing	5
2.2	Typering van het plangebied.....	6
2.3	Stedenbouwkundige en architectonische structuur	6
2.4	Samenhang met de omgeving	13
III	Planologische inventarisatie	
3.1	Ruimtelijke kwaliteit	15
3.2	Ruimtelijke functies.....	25
IV	Juridische inventarisatie	
4.1	Planologische besluiten	30
4.2	Afwijkende functies.....	33
V	Beleidskaders en regelgeving	
5.1	Ruimtelijk beleid	36
5.2	Sectoren van overheidsbeleid.....	37
VI	Planvisie	
6.1	Beleid van de gemeente	44
6.2	Relatie met voorheen vigerend planregime.....	49
VII	Keuze van bestemmingen	
7.1	Bestemmen van de Ruimtelijke kwaliteiten	52
7.2	Bestemmen van de Ruimtelijke functies	53
VIII	Maatschappelijke betrokkenheid	
8.1	Inspraak.....	62
8.2	Artikel 3.1.1 Bro	98
IX	Uitvoerbaarheid	
9.1	Uitvoerbaarheid op milieuaspecten.....	104
9.2	Uitvoerbaarheid op andere aspecten	105
9.3	Economische uitvoerbaarheid.....	108
9.4	Handhaving	108
X	Plantechnische vormgeving	
10.1	Algemene plansystematiek	112
10.2	Methodiek van de planregels	112
10.3	Planverbeelding	115
10.4	Toelichting bestemmingen	116



Bijlagen

1. Waardestelling 'De Wilgenlaan (Stommeer)'
2. Waardestelling 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan (Stommeer)'
3. Voorschriften bij waardestelling van gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'De Wilgenlaan (Stommeer)'
4. Voorschriften bij waardestelling van gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan (Stommeer)'
5. Onderzoek externe veiligheid
6. Advies brandweer
7. Verantwoordingsparagraaf



HOOFDSTUK I Inleiding



1.1 Aanleiding

De gemeente Aalsmeer heeft op 2 december 2010 de Integrale Nota Actualisatie Bestemmingsplannen Aalsmeer vastgesteld. In deze nota is een herziening van de oude vigerende bestemmingsplannen in de Stommeerpolder voorzien. Diverse redenen liggen hieraan ten grondslag.

Zo is er met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening een actualiseringsverplichting van kracht geworden, waarmee bepaald is dat bestemmingsplannen vóór 1 juli 2013 actueel dienen te zijn (maximaal 10 jaar oud) en dienen te voldoen aan de digitaliseringsverplichting en aan de landelijke RO-standaarden.

De oude vigerende bestemmingsplannen zijn op belangrijke onderdelen niet meer actueel. In het verleden zijn diverse vrijstellingen verleend zonder dat aansluitend het bestemmingsplan is herzien.

Conform het bepaalde in de Integrale Nota Actualisatie Bestemmingsplannen Aalsmeer is het voornemen tot actualisering van de bestemmingsplannen voor de Stommeer nader uitgewerkt in een projectplan. Het projectplan beschrijft de aanpak van de herziening van het bestemmingsplan en vormt in die hoedanigheid het kader waarbinnen het voorliggende bestemmingsplan tot stand is gebracht.

De vastgestelde bestemmingsplannen Stommeerkade Oost (vastgesteld in 2010) en bestemmingsplan Noordvork (vastgesteld in 2009) zijn nog actueel. Het voorliggende bestemmingsplan heeft daarom geen betrekking op de plangebieden van deze bestemmingsplannen. Ook heeft dit bestemmingsplan geen betrekking op de herontwikkelingsgebieden nabij de N201, zoals het gebied rond de Spoorlaan, het gebied achter de gemeentewerf en de Burgemeester Kasteleinweg zelf; voor deze gebieden zijn bestemmingsplannen in voorbereiding of deze zijn recent vastgesteld.

1.2 Aard en doel

Het bestemmingsplan kent zowel een juridische als een beleidsmatige doelstelling.

Enerzijds wordt met het bestemmingsplan een planologische juridische regeling van kracht die in overeenstemming is met de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende verplichtingen. Anderzijds wordt met het bestemmingsplan aangesloten bij recent door de gemeente opgesteld en vastgesteld beleid.

Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Integrale Nota Actualisering Bestemmingsplannen is het bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard. Deze insteek wordt ondersteund door het op 26 mei 2011 genomen besluit van de gemeenteraad van Aalsmeer om vooruitlopend op het bestemmingsplan geen nieuwe integrale beleidsvisie vast te stellen.

Het doel van het bestemmingsplan is daarmee om een actueel beheerskader te bieden voor de bestaande situatie, waarbij het bestemmingsplan tevens dienst zal doen als toetsingskader voor kleinschalige ontwikkelingen, zoals geringe woninguitbreidingen.



1.3 Vigerende juridische/planologische regeling

Voor het bestemmingsplangebied van dit bestemmingsplan zijn momenteel de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- het uitbreidingsplan in onderdelen Stommeer Noord 1964, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 3 februari 1965 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 25 april 1967;
- het uitbreidingsplan in onderdelen Stommeer Zuid 1964, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 3 februari 1965 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 24 januari 1967;
- het bestemmingsplan Stommeer Vuurdoornstraat, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 21 maart 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 17 september 1996;
- het bestemmingsplan Baccarastraat, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 28 mei 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 27 augustus 1998;
- het bestemmingsplan Bedrijventerrein Stommeer en Hornmeer, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 21 januari 1999 en deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 11 mei 1999, voor de delen waaraan goedkeuring is onthouden geldt het uitbreidingsplan in onderdelen Stommeer Zuid 1964.
- het bestemmingsplan Baanvak Achter de Wilgen, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 16 september 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 22 december 1999;
- het bestemmingsplan Stommeerkade-West, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 17 februari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 19 september 2000.

Gedurende de tijd zijn vrijstellingen ex artikel 19 WRO verleend van de hierboven genoemde bestemmingsplannen. Deze vrijstellingen zijn verleend om woningen (hoofdzakelijk eengezinswoningen) te kunnen realiseren op de agrarische clusters die de Stommeerpolder rijk was. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Deze plantoelichting bevat de verantwoording van het bestemmingsplan en geeft een toelichting op de keuzes die hebben geleid tot de nieuwe planologische regeling. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 en 4 wordt een beschrijving gegeven van de planologische en juridische status quo van het gebied. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het voor de ontwikkeling relevante beleid en regelgeving van de hogere overheden. Hoofdstuk 6 en 7 bevatten de nadere toelichting op het plan. In hoofdstuk 6 wordt het gemeentelijke beleid in het algemeen en dat voor het betreffende gebied in het bijzonder nader toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt nader uiteengezet hoe de planvisie vertaald is in de keuze van bestemmingen. Hoofdstuk 8 bevat een verslag van de wijze waarop burgers en overlegpartners bij de planvorming zijn betrokken. In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de verschillende aspecten die van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. En in hoofdstuk 10, ten slotte, wordt uitleg gegeven over de systematiek en werking van het bestemmingsplan.



HOOFDSTUK II Het plangebied



2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Aalsmeer en ligt ten oosten van de Westeinderplassen.

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de Stommeerkade;
- in het oosten: de Geijlwijckerweg (voormalig fietspad Stommeerkade);
- in het zuiden: de Zwarteweg;
- in het westen: de Stommeerweg.



Afbeelding: weergegeven is de ligging van het plangebied in de omgeving en in de gemeente Aalsmeer. Zichtbaar is dat het plangebied door de Burgemeester Kasteleinweg in tweeën wordt gedeeld.



Het plangebied wordt doorsneden door de bestaande provinciale weg N201, de Burgemeester Kasteleinweg. De Burgemeester Kasteleinweg maakt geen deel uit van het plangebied. Deze weg zal de komende jaren worden afgewaardeerd met de ingebruikname van de nieuwe N201. Na afwaardering zal het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg worden heringericht.

Evenals het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg maken ook de vier projectgebieden van het Masterplan 'Tuinen van Aalsmeer', te weten Polderzoom, Noordvork, Spoorlaan en Zwarteweg, geen deel uit van het bestemmingsplangebied. Voor deze gebieden, waarvoor diverse ontwikkelingen zijn voorzien, zijn of worden aparte bestemmingsplannen opgesteld.

2.2 Typering van het plangebied

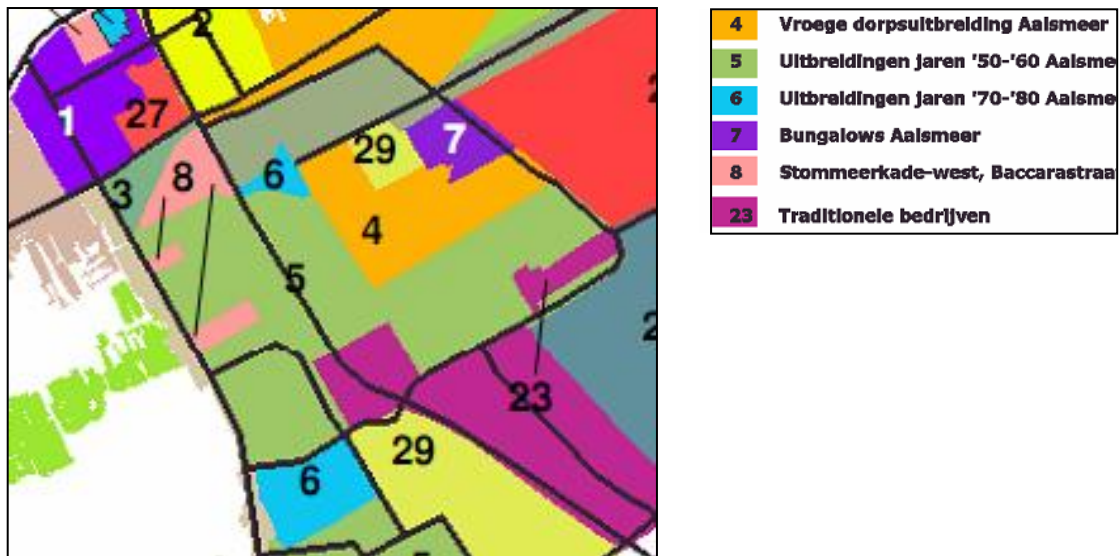
Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit bebouwd (woon)gebied met een open structuur van groen- en waterstroken langs onder andere de Zwarteweg, de Linnaeuslaan en het Spoorlijnpad. Ook de parkachtige structuren van de Algemene Begraafplaats Aalsmeer en het Seringenpark aan de oostzijde van het plangebied en het sportcomplex langs de Sportlaan wijken qua ruimtelijke en functionele structuur af van de omliggende woonwijken. Centraal in de wijk bevinden zich winkelvoorzieningen langs de Ophelialaan. Aan de zuidelijke rand van het plangebied zijn twee kleinschalige bedrijventerreinen gesitueerd.

Kenmerkend voor het plangebied is de Burgemeester Kasteleinweg, de N201, die de woongebieden van zuidoost naar noordwest doorsnijdt en daarmee een ruimtelijke barrière vormt.

2.3 Stedenbouwkundige en architectonische structuur

De woonwijken zijn in verschillende perioden gerealiseerd en uiteenlopend van stedenbouwkundige opzet en bebouwingstypologie. Aan de hand van de in de gemeentelijke Welstandsnota omschreven gebiedsbeschrijvingen kunnen de volgende gebieden onderscheiden worden:

- a. vroege dorpsuitbreiding Aalsmeer (gebied 4);
- b. uitbreidingen jaren '50 en '60 Aalsmeer (gebied 5);
- c. uitbreidingen jaren '70 en '80 Aalsmeer (gebied 6);
- d. bungalows Aalsmeer (gebied 7);
- e. Stommeerkade-west, Baccarastraat en Watermunt (gebied 8);
- f. Traditionele bedrijven (gebied 23)
- g. Sport en recreatie (gebied 29).



Afbeelding: ligging gebiedstypologieën.

Ad a vroege dorpsuitbreiding Aalsmeer (gebied 4)

De kern Aalsmeer is in de polder Stommeer uitgebreid met kleinschalige woningbouw in een groene setting. In het oosten van Stommeer zijn deze woningen gegroepeerd in het gebied tussen het Bielzenpad, de Geijlwijckerweg, het water ten noorden van de Linnaeuslaan en het Spoorlijnpad (met uitzondering van het sportpark en het Seringenpark) met het karakter van een tuindorp en in het westen staan enkele korte rijtjes vooroorlogse woningen.



Afbeelding: vroege dorpsuitbreiding Aalsmeer



De bebouwing bestaat, op enkele rijwoningen na, voornamelijk uit vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen. De woningen zijn met de voorgevel gericht op de weg. De bebouwing (met name rondom de Wilgenlaan) wordt gekenmerkt door kleinschalige woonbebouwing op ruime erven in een groene setting. Deze woonbebouwing in relatie met z'n groene omgeving is zeer kenmerkend voor dit deelgebied. De rooilijn volgt de weg, met enkele kleine verspringingen, en is bij de rijen in samenhang. Bijgebouwen zijn in principe achter het hoofdgebouw geplaatst en zijn in veel gevallen groter dan wat vergunningsvrij is toegestaan. Een aantal bijgebouwen is vroeger in gebruik geweest als bedrijfsgebouw.

Het merendeel van de panden heeft een onderbouw van één tot twee bouwlagen en een uitkragende kap die meestal de vorm van een zadeldak heeft. De nokrichting loopt meestal, op enkele situaties waarbij sprake is van een situering dwars op de voorgevelrooilijn na, evenwijdig aan de voorgevelrooilijn. Bij de rijwoningen wordt eenzelfde wooneenheid herhaald. Sommige kappen hebben integraal ontworpen dakkapellen en ook dakramen komen voor. De woningen hebben veel qua ontwerp geïntegreerde op-, aan- en uitbouwen, waarvan de erker het meest voorkomt en soms schuin is afgedekt met een kleine kap.

Parkeren vindt vaak plaats op eigen terrein.

Achter de percelen van de Berkenlaan bevindt zich een deels braakliggend terrein.

Ad b uitbreidingen jaren '50 en '60 Aalsmeer (gebied 5)

Aalsmeer is na de oorlog in de Stommeerpolder uitgebreid met seriematige woningbouw in een rechte structuur. Deze uitbreidingen zijn te vinden in het westen en in de zuidoosthoek van de polder, tussen de Linnaeuslaan en Zwarteweg.



Afbeelding: uitbreidingen jaren '50 en '60 Aalsmeer



De meeste woningen maken deel uit van rijen. Gestapelde woningbouw en vrijstaande woningen komen niet veel voor. De gebouwen zijn in principe met de voorzijde gericht op de belangrijkste openbare ruimte en hebben een voor- en achtertuin. De rooilijn is per cluster of blok in samenhang en meestal gesloten. De rijen zijn opgebouwd uit gelijke woningen. De woningen hebben een eenvoudige opbouw van twee en een enkele keer drie lagen met een zadeldak. De nokrichting loopt meestal evenwijdig aan de weg. Binnen de rijen zijn er weinig accenten. De hoekwoningen zijn, op een raam of deur in de zijgevel na, gelijk aan de tussenwoning. Bij een aantal rijen zijn de flauw hellende daken deels vervangen door een steil zadeldak.

Langs de Zwarteweg en de Stommeerweg komen enkele vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen voor. De woningen zijn gerealiseerd in één tot twee bouwlagen en een kapconstructie.

Tussen de Linnaeuslaan en de Mendelstraat bevindt zich grootschaliger bebouwing (niet-woonfuncties, onder andere een scholencomplex).

De naoorlogse uitbreiding kenmerkt zich door een ruime opzet en herhaling van de basiseenheid.

Ad c uitbreidingen jaren '70 en '80 Aalsmeer (gebied 6)

Op een drietal plekken in de kern Aalsmeer zijn in de jaren '70 en '80 seriematige woningen gebouwd. In het plangebied van het bestemmingsplan gaat het om het voormalige spooreplacement.



Afbeelding: uitbreidingen jaren '70 en '80 Aalsmeer

De buurten zijn in principe helder en eenvoudig van opzet met woningen gegroepeerd in rijen. De woningen zijn in het algemeen met de voorgevel gericht naar de belangrijkste openbare ruimte en volgen met de rooilijnen de weg. De rooilijn is per cluster of rij in



samenhang. Herhaling is bij de opbouw van rijen uitgangspunt. De woningen bestaan veelal uit twee lagen met een kapconstructie in de vorm van een zadeldak. De nokrichtingen lopen evenwijdig aan de weg. De bijgebouwen staan voor of achter het hoofdgebouw en zijn veelal plat afgedekt. De detaillering is meestal eenvoudig maar zorgvuldig. De rijen woningen bevatten weinig architectonische accenten.

Ten noorden van het Hoflaantje zijn later nog enkele appartementencomplexen gerealiseerd. Deze blokken zijn vier- tot vijflaags met een plat dak.

De jaren '70 en '80 buurten van Aalsmeer kenmerken zich door de zakelijke opzet en het zich herhalende stedenbouwkundige patroon van woningen.

Het tracé van de voormalige spoorlijn heeft cultuurhistorische waarde.

Ad d bungalows Aalsmeer (gebied 7)

Ten westen van het Seringenpark, in de oosthoek van Aalsmeer, ligt een cluster bungalows in een ruime, groene setting. Het cluster bij het Seringenpark wordt omringd door de Sportlaan in het zuiden en het sportpark in het westen, de Parklaan in het noorden en Seringenpark in het oosten. De bungalows staan dwars op de ontsluitingsstraten.



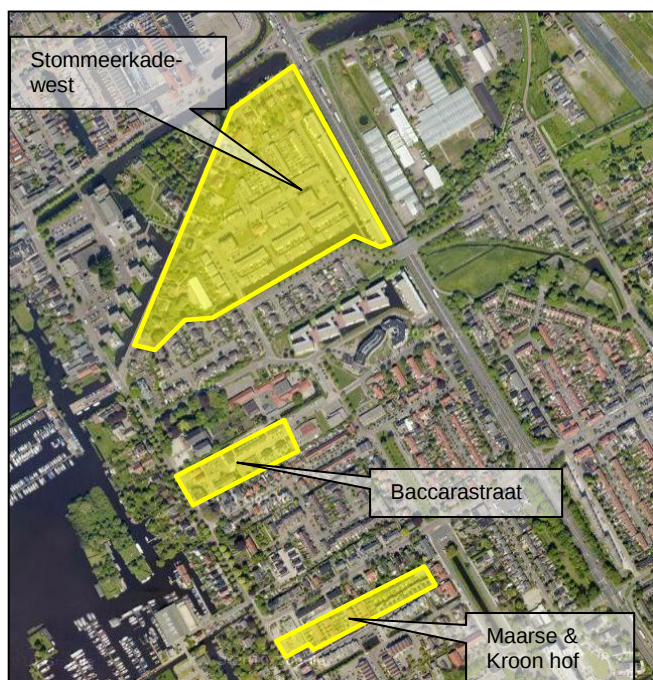
Afbeelding: bungalows Aalsmeer

De meeste bungalows zijn geschakeld in blokken van 3 tot 4 woningen. De rooilijnen zijn getrapt gerealiseerd. De bungalows hebben een eenvoudige, uit rechthoekige volumes samengestelde hoofdvorm, opgebouwd uit een bouwlaag, welke voorzien is van een plat dak. De daken steken daarbij iets uit en de entree is teruggelegd.

Het appartementengebouw aan de Parklaan vormt een afwijkend element.

Ad e Stommeerkade-west en Baccarastraat en Maarse & Kroon hof (gebied 8)

Tegen de kern van Aalsmeer Dorp is recentelijk een aantal bouwplannen gerealiseerd, te weten Stommeerkade-west, Baccarastraat en Maarse & Kroon hof. Het bouwplan Maarse & Kroonhof is nog niet volledig gerealiseerd omdat vier kavels langs de Stommeerweg momenteel nog onbebouwd zijn. Voor deze kavels is een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan van kracht.



Afbeelding: Stommeerkade-west, Baccarastraat en Maarse & Kroon hof

De bebouwing op de locatie Stommeerkade-west bestaat uit rijwoningen en appartementengebouwen langs een heldere, rechte structuur. De architectuur van deze woningen is gebaseerd op herhaling in clusters of rijen met behoud van de individualiteit. Mede door variatie tussen de rijen en blokken is het beeld afwisselend. De gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn loopt parallel aan de weg en verspringt als gevolg van voortuinen. De rooilijn is op rij- en/of blokniveau in samenhang. De bebouwing aan de Baccarastraat bestaat uit rijwoningen, blokjes gestapelde bebouwing en vrijstaande woonbebouwing langs de Stommeerweg. Het Maarse & Kroon hof is een woongebied dat recentelijk is gerealiseerd op het voormalig terrein van Centraal Nederland. De woonbebouwing is door een houten loopbrug verbonden met de Stommeerweg. Langs de Stommeerweg is inmiddels een deel van de luxe bebouwingsrand gerealiseerd. De woonbebouwing langs de Stommeerkade is vrijstaand of geschakeld als 2-onder-1 kapwoningen gerealiseerd en is in architectonisch opzicht afwisselend vormgegeven.

De inbreidingslocaties van Aalsmeer zijn planmatig van opzet en gericht op een samenhangend totaalbeeld met variatie op het niveau van de blokken en rijen.

Ad f traditionele bedrijven (gebied 23)

De bedrijventerreinen rond de kern van Aalsmeer zijn opgebouwd uit traditionele bedrijfsgebouwen langs een eenvoudige hoofdstructuur. Ten noordoosten van de Zwarteweg, in de Stommeerpolder, ligt een klein bedrijventerrein met traditioneel ogende bedrijfsbebouwing. Langs de Witteweg zijn nieuwe bedrijfspanden gerealiseerd met een representatieve uitstraling.



Afbeelding: traditionele bedrijven

Het gebied ten noordoosten van de Zwarteweg is een organisch gegroeid gebied met bedrijfsgebouwen achter woonbebouwing. De bedrijfsperven zijn te bereiken via inritten vanaf de Zwarteweg of de F.A. Wentstraat. De gebouwen zijn vrijstaand met over het algemeen een plat dak en soms een kleine kap.

De bedrijfsgebouwen langs de Witteweg zijn meestal vrijstaand gerealiseerd en vormen een wand. Ze zijn veelal gericht op de weg en staan in een verspringende rooilijn parallel aan de weg. Opslag van goederen vindt deels in het zicht plaats. De bebouwing is opgebouwd uit zowel eenvoudige hallen als uit gebouwen met meer representatieve functies als showrooms en kantoren. De gebouwen zijn individueel vormgegeven en hebben een eenvoudige hoofdvorm. De gebouwen zijn hoofdzakelijk één tot twee lagen hoog. De gebouwen zijn, op enkele uitzonderingen met een gedeeltelijk flauw hellend zadeldak na, van een plat dak voorzien. De voorgevels richten zich naar de weg en zijn veelal open van structuur. De overige gevels hebben een gesloten karakter. Entreepartijen, kantoren of kantoorgedeelten en showrooms zijn vaak vormgegeven als stedenbouwkundige en/of architectonische accenten.

De monofunctionele terreinen hebben een heldere opzet en bestaan uit eenvoudige bebouwing.

Ad g sport en recreatie (gebied 29)

Aalsmeer heeft aan de randen van de kernen sportcomplexen liggen. Samen vormen ze het belangrijkste sport- en recreatieareaal van de gemeente. In het plangebied gaat het om het sport- en recreatiepark aan de Sportlaan.



Afbeelding: sport en recreatie

Het sportcomplex bestaat uit een atletiekbaan en tennisbanen. Een deel van de tennisbanen is gevestigd in een tennishal met kantine en kleedruimten. Ook bij de atletiekbaan is een clubgebouw aanwezig.

2.4 Samenhang met de omgeving

Het plangebied van bestemmingsplan Stommeer vormt het grootste deel van de bebouwde kom van de gemeente Aalsmeer. Het plangebied, en daarmee Aalsmeer, wordt doorsneden door het huidige tracé van de N201, dat een ruimtelijke barrière vormt voor de stedenbouwkundige eenheid van het dorp. Doordat het plangebied grotendeels is gelegen in een droogmakerij ligt het relatief laag en wordt het omgeven door dijkstructuren. Tezamen met historische spoordijken en infrastructurele verbindingen, als bijvoorbeeld het Spoorlijnpad en de Zwarteweg, vormen deze (dijk)structuren een duidelijke begrenzing van het plangebied met omliggende gebieden.

De bebouwingsdichtheid is tussen de Westeinderplassen en de Spoorlijnpad het hoogst en sluit qua bebouwingsstructuur aan op de zuidoost/noordwest-gerichte bebouwingstructuur die ook elders in Aalsmeer aanwezig is. De woonfunctie is in dit deel van het plangebied veruit dominant. Middels de Burgemeester Kasteleinweg en de Stommeerkade / Stommeerweg wordt het plangebied ontsloten op het centrum van Aalsmeer.

Het noordoostelijker gelegen deel van het plangebied bevat, naast woonbebouwing in lagere dichtheden, een ruimer opgezette stedenbouwkundige structuur die aansluit op de oostelijker gelegen kassengebieden. Het is dit deel van het plangebied waar recreatieve functies als sportvoorzieningen en het Seringenpark zijn gesitueerd. Ook de hier gelegen Algemene Begraafplaats Aalsmeer draagt bij aan de groenstructuur die het plangebied aan de noordoostelijke zijde begrensd. Belangrijke (historische) waarde ter plaatse van deze groene rand is de Stommeermolen met bijbehorende watergang.



HOOFDSTUK III Planologische inventarisatie



3.1 Ruimtelijke kwaliteit

In dit hoofdstuk wordt beschreven met welke ruimtelijke relevante feiten en omstandigheden op voorhand van belang zijn in het kader van het bestemmingsplan Stommeer.

3.1.1 *Grondgebonden waarden*

3.1.1.1 Landschap en Natuur

In het plangebied bevinden zich geen natuurgebieden die op grond van de Flora- en faunawet voor gebiedsbescherming in aanmerking komen. Uit in de omgeving uitgevoerde natuurtoetsen blijkt dat in het plangebied onder andere de beschermde kleine modderkruiper alsmede enkele vleermuissoorten kunnen voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen, die op basis van een bestemmingsplan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden, dienen negatieve effecten op beschermde soorten te worden voorkomen.

3.1.1.2 Cultuurhistorie

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren. Het plangebied wordt op de kaart aangeduid als stedelijk landschap. De Stommeermolen, die gelegen is aan de oostelijke rand van het plangebied, wordt op de informatiekaart aangeduid. De Stommeermolen betreft een watermolen, een 8-kante grondzeiler, waarvan de oorspronkelijke molen in 1742 is gebouwd. De molen bemaalde in het verleden de Stommeer- en de Hornmeerpolder.

Molens worden beschreven als van grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis. De provincie Noord-Holland stelt in haar beleidslijn dat gemeenten in hun ruimtelijke ordeningsbeleid zoveel mogelijk rekening moeten houden met de molenbiotoop. Dit houdt in dat de vrije ruimte rond molens behouden moet blijven om de windvang van de molen niet te frustreren. Voor de Stommeermolen is op de informatiekaart overigens geen molenbiotoop weergegeven.

Ten behoeve van de Stommeermolen is in 2006 een biotooprapport opgesteld, waarin omgevingseffecten in relatie tot de windvang zijn onderzocht. In het rapport wordt geconcludeerd dat de molen een goede omgeving bezit. De fysieke situatie is sinds het opstellen van het rapport niet veranderd.

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal monumenten. Per augustus 2010 gaat het om de volgende monumenten:

rijksmonumenten:

- Hadleystraat 55 (naai- en knipschool)
- Ophelialaan 70 (hoek bij Hortensialaan)
- Stommeerweg 1-3 (stationsgebouw plus toiletgebouw)
- Stommeerweg 45/47
- Geijlwijckerweg 8

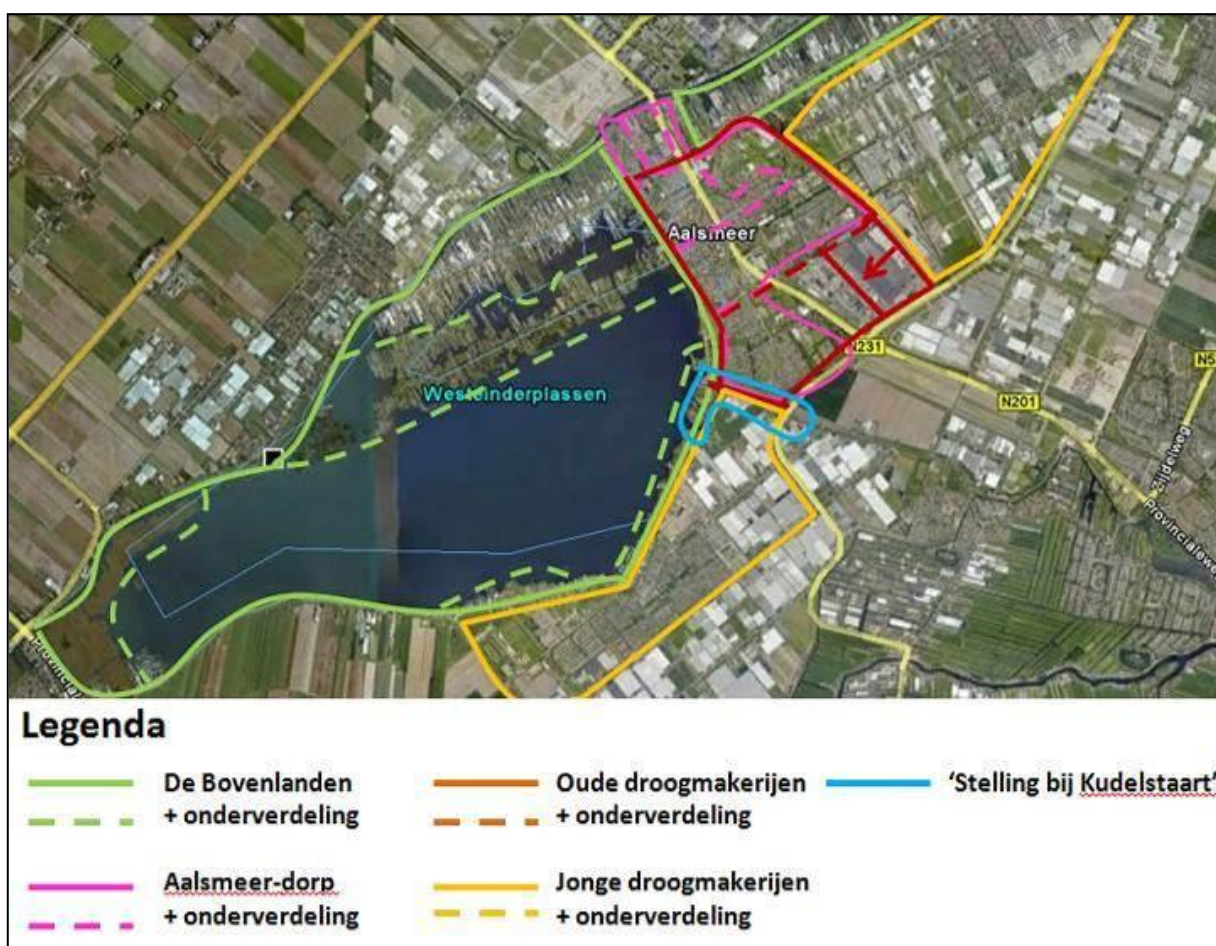
gemeentelijke monumenten:

- Boomkwekerskerkhof aan de Stommeerweg
- Schoorsteen aan het Ketelhuis 38a
- Stommeerweg 131



- Stommeerweg 13
- Stommeerweg 15
- Zwarteweg 99
- Zwarteweg 101

In november 2009 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de moderniseringsplannen van de Monumentenwet. Eén van de veranderingen is dat cultuurhistorische belangen mee dienen te worden gewogen in de ruimtelijke ordening. Dit is verankerd in artikel 3.1.6 onder 4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het accent is daarbij verlegd van objectgerichte bescherming (een gebouw) naar gebiedsgerichte bescherming. De gemeente heeft daarom voor haar grondgebied een Globale Cultuurhistorische analyse "Gebroken landen, geheelde gronden" (CHA) uitgevoerd, welke op 29 maart 2012 is vastgesteld. In de CHA is een onderverdeling in deelgebieden gemaakt waarbij per deelgebied beleidsaanbevelingen zijn gemaakt. Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort grotendeels tot het deelgebied 'Aalsmeer-dorp' en 'Oude droogmakerijen'.



Afbeelding: kaart CHA met indeling in cultuurhistorische gebieden

Het deelgebied 'Aalsmeer-dorp' is onderverdeeld in een aantal subdeelgebieden, waarvan de volgende relevant zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan:

- de dorpsuitbreidingen in de Stommeer in de jaren '20 en '30 van de 20^e eeuw;
- de uitbreidingen in de jaren '50-'60 in de Stommeer.



Relevante beleidsaanbevelingen voor het gehele deelgebied 'Aalsmeer-dorp' zijn:

- handhaving van het 'overall' onderscheid in ruimtelijke geleding;
- handhaving - en eventueel versterking of ontwikkeling - van de korrelgrootte die in zo'n woongebied sinds zijn ontstaan aanwezig is;
- een bouwstijl en architectuur voor nieuwbouw die passen bij de identiteit van een plek;
- nieuwe dorpsuitbreidingen inpassen in het historisch gegroeide ruimtelijke beeld;
- handhaven - en eventueel versterken - van de historisch bepalende spoorwegtracés, dijken en kaden, inclusief eventuele hoogte en profiel.

Het deelgebied 'Oude droogmakerijen' is onderverdeeld in de Stommeer en Hornmeer. Ten aanzien van de Stommeer is aangegeven dat deze droogmakerij intern de tijddiepte toont sinds de 17^e eeuw in de met de tijd variërende bebouwing, grondgebruik en ruimtelijke inrichting en in bepaalde cultuurhistorische objecten, structuren en samenhangen. Relevante beleidsaanbevelingen voor het deelgebied zijn:

- behoud van de vormen van de droogmakerijen als geheel; wat betreft de Stommeer is met name de Stommeerkade cultuurhistorisch interessant;
- behoud van de ruimtelijke inrichting van de Stommeer;
- behoud van de periodegerelateerde bebouwingskarakteristieken, inclusief bouwstijlen en ruimtelijke ordening;
- handhaven en eventueel versterken van de historisch bepalende spoorwegtracés, wegen, dijken en kaden, zonodig met inbegrip van hoogte, profiel en groene uitstraling;
- behoud van historisch waardevolle molens en gemalen, inclusief hun ruimtelijke context (waterlopen, etc.).

In de CHA is tenslotte ook ingegaan op 6 cultuurhistorisch waardevolle gebieden die op grond van de criteria in aanmerking komen voor bescherming als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Een tweetal van deze cultuurhistorisch waardevolle gebieden is gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan. Het gaat om:

1. 'Landarbeidersplaatsjes';
2. 'Jaren '30 middenstand'.

Ad 1: De landarbeidersplaatsjes vloeiden voort uit de Landarbeiderswet uit 1918. De plaatsjes bestonden uit een huis en hof ('plaatsje') die na dertig jaar huur betalen eigendom werden van de bewoner. Ze werden gebouwd volgens een variatie aan standaardontwerpen. Groepen van plaatsjes werden onder meer gebouwd aan de Berkenlaan (1937), de Sportlaan en de Wilgenlaan (ca. 1935). In eerste instantie was het toegestaan om bloemen te kweken bij deze woningen, maar naderhand is dat beperkt tot tuinbouw. Een groot deel van de bebouwing in deze wijk is in de stijl van de Delftse School uitgevoerd. Ook na de Tweede Wereldoorlog is de meeste bebouwing in deze wijk in deze stijl gebouwd. Een andere stijl die voorkomt is de Nieuwe Zakelijkheid.

Kenmerkend is dat de woningen met de voorgevel zijn gericht op de weg. De bebouwing in de Bomenbuurt (met name de Wilgenlaan) wordt gekenmerkt door kleinschalige woonbebouwing op ruime erven in een groene setting. Deze woonbebouwing in relatie met z'n groene omgeving is zeer kenmerkend voor dit gebied. De rooilijn volgt de weg, verspringt soms iets en is bij de rijen in samenhang. Bijgebouwen zijn in principe achter het hoofdgebouw geplaatst.

Bij de landarbeidersplaatsjes wordt met name aan het gebied rond de Wilgenlaan gedacht (zie navolgende afbeelding), alhoewel daar ook enkele (veel) grotere - zij het eveneens karakteristieke - woningen voorkomen. Wel liggen de grotere woningen vooral aan de uiteinden van de liggende lijn van de 'T'-splitsing. Bij de kleinere huizen aan de staande lijn in

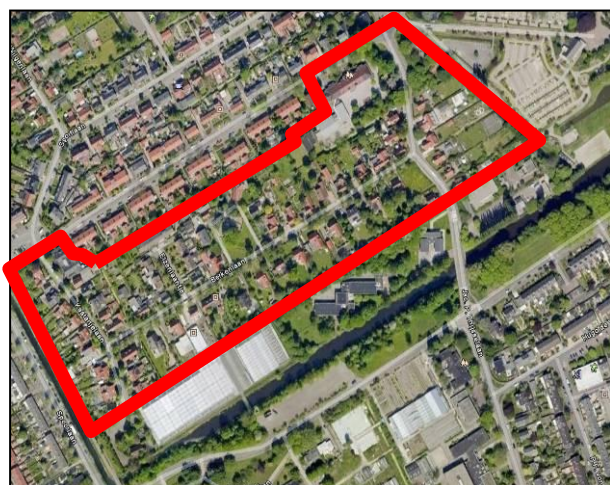


de T -splitsing vallen de grote tuinen en het grote stuk grond rond de huizen op. Qua beleidsaanbevelingen staat het behoud van de ruimtelijke structuren, bebouwingskarakteristieken en architectonische stijl voorop. Het betekent verder dat eventuele uitbreidingen van deze oorspronkelijk kleine huizen bij voorkeur achter de woning moet gebeuren, en niet opzij, zodat de korrelgrootte aan de straatkant behouden blijft. Voor de huizen in deze 'vroege uitbreidingen' van Aalsmeer geldt al een bijzonder welstandsregime.



Afbeelding: globale weergave van de landarbeidersplaatsjes ter hoogte van de Wilgenlaan.

Ad 2: Bij dit gebied wordt met name gedacht aan de Kastanjelaan, de Berkenlaan en de Jac. P. Thijssenstraat, met daarbij de school "De Hoeksteen" en het aangrenzende huis ernaast. Deze vormen een karakteristiek geheel, en onderscheiden zich van het potentieel dorpsgezicht 'Landarbeidersplaatsjes' door wat andere typen huizen met een grote maar karakteristieke variatie daarbinnen. In algemene zin geldt voor dit gebied hetzelfde als voor het potentieel dorpsgezicht 'Landarbeidersplaatsjes'. De oriëntatie van de huizen verschilt hier echter in die zin dat het ene huis met de voorgevel naar de straat staat gericht, terwijl het andere huis parallel aan de straat staat. Dat betekent ook eventueel verschil in eisen aan uitbreidingen e.d.



Afbeelding: globale weergave van de de middenstandswoningen uit de jaren '30 in de Stommeer.



In de CHA is voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden aanbevolen om deze aan te wijzen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, vooraf gegaan door een onderzoek naar de exacte begrenzing.

Voor zowel de Wilgenlaan en omgeving als de Berkenlaan en omgeving is door de Monumentenadviescommissie een waardestelling uitgevoerd (zie bijlage 1 en 2). Beide waardestellingen zijn op 2 april 2013 vastgesteld door burgemeester en wethouders vastgesteld. In deze waardestellingen wordt ingegaan op de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis van de beide gebieden, het huidige ruimtelijke karakter, de te beschermen waarden en de exacte begrenzing van de gebieden. Naar aanleiding van de waardestellingen zijn door de gemeente voorschriften voor de bebouwing opgesteld (zie bijlage 3 en 4¹). Deze voorschriften zullen door de commissie voor ruimtelijke kwaliteit worden betrokken bij het beoordelen van elk voorstel ten aanzien van de percelen in de beide gebieden. In uitzonderlijke gevallen (als de context hierom vraagt) kan van deze voorschriften, op onderdelen, gemotiveerd worden afgeweken.

De (ruimtelijk) relevante voorschriften voor de Wilgenlaan en omgeving luiden als volgt:

- De bestaande afmetingen van de woning en aanbouw handhaven: uitbreidingen op het zijerf en aanpassing van hoogte en hoofdvorm van de woning en aanbouw zijn niet toegestaan;
- Het heldere onderscheid (hiërarchie) tussen hoofdgebouw en bijgebouw handhaven;
- Bij eventuele renovatie de dakvlakken handhaven (dus ook nokrichting en -hoogte behouden);
- Doorsnijding van de gootlijn aan de straatzijde is niet toegestaan;
- Dakkapellen op het voordakvlak zijn in beginsel niet gewenst; eventuele voorstellen voor dakkapellen in het voordakvlak zullen worden beoordeeld in de specifieke context en dienen in ieder geval te voldoen aan de volgende regels:
 - De bouwkundige uitwerking (detaillering) van dakkapellen is conform de historische (jaren 20/30) voorbeelden;
 - De dakkapel mag niet groter zijn dan 40% van het dakvlak met een maximale hoogte van 1.40 meter, inclusief het boeideel. Binnen dit percentage mogen maximaal twee dakkapellen geplaatst worden;
 - De dakkapel mag niet breder zijn dan het breedste raam van de betreffende gevel;
 - De afstand van dakkapellen tot de nok bedraagt minimaal 4 dakpannen; de afstand tot de zijkant bedraagt minimaal 5 dakpannen; de afstand tot de dakgoot bedraagt minimaal 2 dakpannen. Tussen dakkapellen minimaal 5 dakpannen aanhouden.
- Bij vervangende nieuwbouw gelden bovenstaande voorschriften als leidraad. Nieuwbouw dient zich te voegen in de bestaande karakteristiek. Daarbij dient te worden aangesloten bij het historische materiaalgebruik, de schaal en de maat van de woningen in de directe omgeving;
- De erfscheiding aan de straatzijde heeft een hoogte van maximaal 1 meter.

¹ De voorschriften naar aanleiding van de waardestellingen zijn nog niet vastgesteld ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, deze voorschriften worden naar verwachting op 11 juni 2013 vastgesteld



Voor de Berkenlaan en omgeving zijn de volgende (ruimtelijk) relevante voorschriften van toepassing:

- De bestaande afmetingen van de woning en aanbouw handhaven: uitbreidingen op het zijerf en aanpassing van hoogte en hoofdvorm van de woning en aanbouw zijn niet toegestaan;
- Het heldere onderscheid (hiërarchie) tussen hoofdgebouw en bijgebouw handhaven;
- Bij eventuele renovatie de dakvlakken handhaven (dus ook nokrichting en -hoogte behouden);
- Doorsnijding van de gootlijn aan de straatzijde is niet toegestaan;
- Dakkapellen op het voordakvlak zijn in beginsel niet gewenst; eventuele voorstellen voor dakkapellen in het voordakvlak zullen worden beoordeeld in de specifieke context en dienen in ieder geval te voldoen aan de volgende regels:
 - De bouwkundige uitwerking (detaillering) van dakkapellen is conform de historische (jaren 20/30) voorbeelden;
 - De afstand van dakkapellen tot de nok bedraagt minimaal 4 dakpannen; de afstand tot de zijkant bedraagt minimaal 5 dakpannen; de afstand tot de dakgoot bedraagt minimaal 2 dakpannen. Tussen dakkapellen minimaal 5 dakpannen aanhouden;
 - De plaatsing en maatvoering van de dakkapellen op het voordakvlak zorgvuldig afstemmen op de bestaande gevelcompositie;.
- Bij vervangende nieuwbouw gelden bovenstaande voorschriften als leidraad. Nieuwbouw dient zich qua schaal en materiaaltoepassing te voegen in de bestaande karakteristiek. Daarbij dient te worden aangesloten bij het historische materiaalgebruik, de schaal en de maat van de woningen in de directe omgeving;
- De erfscheiding aan de straatzijde heeft een hoogte van maximaal 1 meter.

3.1.1.3 Archeologie

De gemeente heeft op 24 juni 2010 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld waarin het gemeentelijk archeologiebeleid uiteen is gezet. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende categorieën met bijbehorend regime. Het grootste deel van het plangebied van het bestemmingsplan behoort tot categorie 5 (geen archeologische verwachting). Het Boomkwekerskerkhof, de kerk en het klooster met bijbehorende terreinen in de historische dorpskern van Aalsmeer (Stommeerweg 13-15), het terrein van de Stommeermolen en twee terreinen waar in het verleden molens hebben gestaan behoren tot categorie 2.



Afbeelding: uitsnede archeologische categoriekaart

In de ondergrond van het terrein van het Boomkwekerskerkhof, de kerk en het klooster met bijbehorende terreinen zijn (mogelijk) fundamenteën aanwezig van oudere voorlopers van de huidige kerkgebouwen, menselijke resten en sporen van grafrituelen. Dit is echter nog niet door middel van onderzoek geverifieerd. Daarom geldt voor alle niet-reguliere grondroerende werkzaamheden in de bodem dat rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden, ook bij grondroerende werkzaamheden tijdens restauratiewerk. Dit houdt in dat indien de grondroerende werkzaamheden een oppervlak hebben van meer dan 50 m² en dieper dan 40 centimeter onder het peil zullen worden uitgevoerd er een archeologisch onderzoek dient te worden verricht alvorens er een omgevingsvergunning voor bouwen of andere werkzaamheden (zoals graven) kan worden verleend.

De Stommeermolen en de voormalige locaties van twee molens zijn genoemd als plekken waar mogelijke resten van molens (fundering en eventuele molengangen) in de bodem aanwezig kunnen zijn. Ook hier geldt voor grondroerende werkzaamheden met een oppervlak van 50 m² of meer en dieper dan 40 centimeter dat rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten.



3.1.1.4 Water

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Uit de legger van het hoogheemraadschap blijkt dat zich ter plaatse van het plangebied een deel van de boezemkering bevindt die de droogmakerij Stommeer beschermt tegen het water van de omliggende boezem. De delen van de boezemkering die in het plangebied gelegen zijn lopen vanaf de kruising Zwarteweg/Stommeerweg, via de Stommeerkade, tot aan de N201. Een ander deel van de boezemkering loopt vanaf de kruising Ophelialaan/Aalsmeerderweg tot aan de kruising Hornweg/Middenweg/Zwarteweg.

Ter bescherming van deze boezemkering is op de legger een kernzone aangegeven. Op grond van de Keur van het hoogheemraadschap is een aantal werkzaamheden ter plaatse van deze kernzone verboden teneinde het waterkerende vermogen van de kering niet aan te tasten.

Ter plaatse van de Burgemeester Kasteleinweg zijn duikers aanwezig om het water ten zuidwesten van de huidige N201 af te voeren naar het gemaal bij de Molenvliet (in het zuidoosten van de polder). Vanwege een beperkte doorstroming vormen de duikers een knelpunt in het watersysteem.

3.1.2 Milieu

3.1.2.1 Waterkwaliteit

Het plangebied is gelegen in de Horn- en Stommeerpolder. Deze polder heeft een gemiddeld maaiveldniveau van circa 4,00 meter – NAP. Het gebied ligt in een peilvak met een zomerpeil van NAP -5,00 en een winterpeil van NAP -5,10. De drooglegging is hierbij circa 1,10 meter. In de Stommeerpolder zijn lage zuurstofconcentraties aanwezig maar daarentegen worden er weinig zware metalen in het oppervlaktewater aangetroffen.

3.1.2.2 Bodemkwaliteit

Op de bodemkaart is aangegeven dat de bodem in het plangebied bestaat uit veen. De bodemkwaliteitskaarten die voor de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Ouder-Amstel en Uithoorn in het kader van het regionale bodembeheersplan (d.d. juni 2008) zijn opgesteld voor de bovengrond en ondergrond geven een diffuse bodemkwaliteit van een gebied weer.

Uit de bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter – maaiveld) blijkt dat delen van het plangebied gelegen zijn in de bodemkwaliteitszones B1 en B2. B1 doet zich voor ter hoogte van het voormalige spooreplacement en ter plaatse van het Seringenpark en de Algemene Begraafplaats Aalsmeer. Voor deze gebiedsdelen geldt dat in het algemeen de verwachting is dat de bovengrond schoon is. Voor het voormalige spooreplacement wordt hierbij vermeld dat hier niet met voldoende nauwkeurigheid een gebiedseigen bodemkwaliteit vastgesteld kan worden.

De overige delen van het plangebied vallen wat betreft de bovengrond onder bodemkwaliteitszone B2. Voor deze zone geldt dat de verwachting is dat de bovengrond licht tot matig verontreinigd is en dat de waarden beneden de interventiewaarden liggen.

Uit de kwaliteitskaarten voor de ondergrond (0,5 meter – maaiveld tot 2 meter – maaiveld) blijkt dat het plangebied is gelegen in bodemkwaliteitszones O6 en O12. Op grond daarvan mag worden verwacht dat de ondergrond schoon is.



3.1.2.3 Luchtkwaliteit

In 2008 is onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd voor de gehele gemeente Aalsmeer. In dat onderzoek is indertijd niet gebleken dat er binnen de gemeente sprake is van een overschrijding van normen. Het onderzoek is inmiddels niet meer actueel maar er kan op basis van het onderzoek wel worden gesteld dat er op voorhand geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten zijn. Daarbij geldt dat de N201 wordt omgelegd en dat de Burgemeester Kasteleinweg binnen een aantal jaren zal worden afgewaardeerd, hetgeen positieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in Aalsmeer zal hebben.

3.1.2.4 Geluidkwaliteit

Het plangebied is gelegen buiten de geluidzone van een spoorweg. Het plangebied is wel gelegen binnen de geluidzones van diverse bestaande (stedelijke) wegen en de toekomstige Noordvork. Ook is het noordoostelijk deel van het plangebied gelegen in de geluidszone van industrieterrein Schiphol Oost. Het betreft de geluidszone na uitvoering van het saneringsprogramma.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de 20Ke contour, zodat aangenomen moet worden dat ook luchtvaartverkeerslawaai medebepalend is voor het akoestisch leefklimaat.

3.1.3 Milieuzonering

In en nabij het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een relevante 50dB (A)-contour.

3.1.4 Externe veiligheid

3.1.4.1 Opslag gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen instellingen aanwezig waarvan vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen invloed verwacht mag worden op de externe veiligheid in het gebied. Het plangebied is wel voor een klein deel gelegen binnen het invloedsgebied van het tankstation met LPG-opslag aan de Burgemeester Kasteleinweg 4. Het gaat om twee bestaande woningen aan de Stommeerkade. In maart 2012 is in verband met een ontwikkeling binnen het invloedsgebied door Tebodin B.V. een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat ter plaatse van de twee bestaande woningen geen plaatsgebonden risico aan de orde is. Wel is er binnen het invloedsgebied sprake van een groepsrisico hoger dan de oriëntatiewaarde. In het kader van het bestemmingsplan zal nader in moeten worden gegaan op het groepsrisico (zie subparagraaf 9.2.3).

3.1.4.2 Transport gevaarlijke stoffen

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad besloten het vervoer van gevaarlijk stoffen vooral via provinciale wegen te laten verlopen. Door deze te voorzien van routeringsborden worden de gemeentelijke wegen uitgesloten van het vervoer gevaarlijke stoffen. Vervoer gevaarlijke stoffen vindt plaats over de provinciale wegen Legmeerdijk, Bosrandweg en Burgemeester Kasteleinweg. Alle overige wegen – dus ook de toekomstige Noordvork – zijn verboden voor transport gevaarlijke stoffen, tenzij daarvoor ontheffing wordt verleend.

De nabij het plangebied gelegen Burgemeester Kasteleinweg (N201) is een provinciale weg en daardoor tot het moment van afwaardering aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke



stoffen. Vanwege het groepsrisico geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de betreffende vervoerslijn. Het plangebied ligt tot aan het moment van afwaardering grotendeels binnen de veiligheidszone van de Burgemeester Kasteleinweg. Voor de periode tot afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg is onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk.

De omgelegde (nieuwe) N201 zal de functie van hoofdroute van transport gevaarlijke stoffen overnemen van de Burgemeester Kasteleinweg (de huidige N201). Wel dient daarbij aangetekend te worden dat door de tunnel van de nieuwe N201 onder de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder (de Waterwolftunnel) geen transport van LPG en propaan plaats mag vinden. De tunnel is namelijk een zogenaamde categorie-1 tunnel.

Na de omlegging van de N201 zal de Burgemeester Kasteleinweg worden afgewaardeerd en niet meer als provinciale weg fungeren. Het tankstation langs de Burgemeester Kasteleinweg zal in de toekomst mogelijk niet langer meer bevoorraad kunnen worden via de Burgemeester Kasteleinweg uit de richting van Uithoorn. Het tankstation zal dan worden bevoorraad via de Burgemeester Kasteleinweg uit de richting van de A4 (waarbij de tankwagen zal keren ter hoogte van de kruising van de Noordvork en de Burgemeester Kasteleinweg). Het plangebied is gelegen binnen 200 meter van deze toekomstige transportroute. Er is daarom ook onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk voor de periode na afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg (zie subparagraaf 9.2.3).

3.1.4.3 Transport gevaarlijke stoffen buisleidingen

Aan de oostzijde van het plangebied, ter hoogte van het Bielzenpad, de Parklaan, de Geijlwijckerweg en de Zwarteweg, is een 12 inch hogedruk gasleiding (40 bar) aanwezig. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van 200 meter vanaf de hogedruk gasleiding. Tevens bevindt zich binnen het plangebied, aan de oostelijke kop van de Linnaeuslaan, een gasdrukregel- en meetstation. Een QRA-onderzoek (onderzoek groepsrisico) vanwege gasleidingen is daarom nodig (zie subparagraaf 9.2.3).

3.1.4.4 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Het plangebied is gelegen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit. Het Luchthavenindelingbesluit legt beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk zijn. Het betreft daarbij beperkingen met betrekking tot bouwhoogtes en beperkingen met betrekking tot mogelijke functies.

- Beperking bebouwing

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op vliegtuigongelukken gelden ter plaatse van het plangebied beperkingen wat betreft toegestane bebouwing. Voor de uiterste zuidoosthoek van het plangebied geldt een beperking doordat hier zonder rechtmatige aanwezigheid ten tijde van de inwerkingtreding van het LIB of zonder een verklaring van geen bezwaar geen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Nieuwe gebouwen met een andere configuratie of uitbreidingen van bestaande gebouwen zijn alleen toegestaan na afgifte van een verklaring van geen bezwaar door het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

- Geluidgevoelige functies

In het Luchthavenindelingbesluit zijn (mede) in verband met vliegtuiglawaai (bouw)beperkingen opgenomen ten aanzien van nieuwe geluidgevoelige functies. Voor ruwweg de oostelijke helft van het plangebied geldt dat geen nieuwe woningen,



woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan.

- Vogelaantrekkende functies

Om de kans op vogelaanvaring zoveel mogelijk te beperken, mogen op grond van het LIB in het plangebied geen vogelaantrekkende functies worden toegelaten. Het gaat om vestigingen van industriële bedrijven in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassin, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, de aanleg van natuurreservaten en vogelreservaten en de aanleg van moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare.

- Hoogtebeperkingen

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op doorschieten en te vroeg landen van vliegtuigen, gelden in het plangebied beperkingen ten aanzien van de maximaal toegestane hoogtes van gebouwen. Ter hoogte van het noordelijk deel van het plangebied mag de bouwhoogte ten hoogste circa 32,5 meter bedragen. De bouwhoogte mag onder een hellend vlak van 0.9° oplopen tot circa 45 meter in het zuidwesten van het plangebied. De hoogtes gelden vanaf het peil van Schiphol (4 m – NAP). Dat betekent dat alle in het LIB genoemde hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol. Een hoogtemaat van bijvoorbeeld 26 meter komt overeen met 22 m + NAP. Het gemiddelde polderpeil ter plaatse van het plangebied is nagenoeg gelijk aan het peil van Schiphol.

3.2 Ruimtelijke functies

3.2.1 *Infrastructurele voorzieningen*

3.2.1.1 Verkeer

De Burgemeester Kasteleinweg is momenteel de doorgaande verkeersroute in Aalsmeer. Deze route doorsnijdt het plangebied. Het plangebied is op deze weg aangesloten door de Zwarteweg, de 1^e en de 2^e J.C. Mensinglaan, de Ophelialaan en de Stommeerweg. Naast de Burgemeester Kasteleinweg heeft de Stommeerweg ook een enigszins doorgaande functie tussen Aalsmeer Dorp en Kudelstaart. De diverse woonbuurten zijn door de buurtwegen aangesloten op dit wegennet. De buurtwegen hebben een snelheidsregime van 30 kilometer per uur.

De voorziene afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg zal de functie van ontsluitingsroute voor het plangebied niet veranderen. Wel zal deze weg haar doorgaande functie grotendeels verliezen. De doorgaande functie wordt overgenomen door de Noordvork en de nieuwe N201.

Parkeren gebeurt op verschillende wijze binnen het plangebied. Veelal wordt er geparkeerd langs de rijwegen. Diverse vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen beschikken over (een al dan niet gebouwde) parkeergelegenheid op eigen grond. Ter plaatse van recent gerealiseerde woonbuurten, zoals aan de Gerberastraat, wordt geparkeerd in grotere in de woonblokken geïntegreerde parkeergarages. Ook wordt er binnen het plangebied geparkeerd in voor-, zij- en achtertuinen.

De wegen zijn tevens in gebruik bij het langzaamverkeer. Op diverse plaatsen zijn deze wegen voorzien van fietsstroken, danwel vrijliggende fietspaden. Langs een deel van de Burgemeester Kasteleinweg loopt momenteel een vrijliggend tweezijdig fietspad. Dit fietspad



is onderdeel van de doorgaande fietsroute richting Hoofddorp en Uithoorn. Na afwaardering zal de Burgemeester Kasteleinweg worden geherprofileerd maar de weg zal in ieder geval (ook) als langzaamverkeerroute blijven fungeren. In het plangebied liggen ook enkele solitaire fietspaden met name op de tracés van de oude spoorlijnen. De regionale hoofdroute in noord-zuid richting loopt in Aalsmeer over het tracé van de oude spoorlijn: het Spoorlijnpad. Deze route begint nabij de Zwarteweg en sluit aan op de Stommeerkade. In oost-west richting ligt de regionale hoofdroute langs de Aalsmeerderweg en over een klein deel ligt een solitair fietspad over het oude spoortracé: het Bielzenpad, waar het aansluit op het Spoorlijnpad. Tevens verzorgt de Geijlwijckerweg een belangrijke fietsfunctie voor noord-zuid-gericht fietsverkeer.

3.2.1.2 Watergangen

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland en is gelegen in de gecombineerde Stom- en Hornmeerpolder. Deze polder is een droogmakerij met een gemiddeld maaiveldniveau van circa 4,00 m – NAP. In het peilgebied wordt een peil gehanteerd van 5,0/5,1 meter – NAP. De afwatering vindt plaats via een gemaal nabij de molen op de Molenvliet. Ter plaatse van de Burgemeester Kasteleinweg zijn duikers aanwezig om het water ten zuidwesten van de huidige N201 af te voeren naar het gemaal bij de Molenvliet. Deze duikers vormen in verband met de beperkte doorstroming een knelpunt in het watersysteem.

De bodemopbouw is vanwege de aanwezigheid van kleiige lagen naar verwachting minder tot niet geschikt voor infiltratie van hemelwater.

Het water wordt momenteel afgevoerd via een aantal watergangen in het plangebied die met elkaar in verbinding staan. Dit betreft overigens niet alleen het aanwezige oppervlaktewater maar ook de in het gebied aanwezige kwel.

De watergangen in beide delen van het plangebied, namelijk het deel ten westen en het deel ten oosten van de Burgemeester Kasteleinweg, zijn met elkaar verbonden door middel van diverse duikers die onder deze verkeersweg doorlopen. Uiteindelijk wordt het water verzameld bij de watergang parallel aan de Linnaeuslaan. Aan het eind van deze watergang, aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied, wordt het water door het gemaal in de boezem gepompt.

3.2.1.3 Netwerken van openbaar nut

Aan de oostzijde van het plangebied is een 6 inch en een 12 inch hogedruk gasleiding (40 bar) aanwezig. Een deel van het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van 200 meter vanaf de hogedruk gasleiding. Tevens bevindt zich binnen het plangebied een gasdrukregel- en meetstation.

Aan de Blaauwstraat staat een afvalwatertransportgemaal. Tussen dit gemaal en de aan de oostkant van het plangebied gelegen afvalwaterzuiveringsinrichting Aalsmeer (Awzi) loopt een afvalwatertransportleiding. In het plangebied bevindt zich tevens een deel van de effluentleiding tussen de Awzi en de Ringvaart. Ook bevinden zich in het plangebied nog enkele drinkwatertransportleidingen, zoals langs het Spoorlijnpad, de Hortensialaan, de Burgemeester Kasteleinweg en de Zwarteweg.

Langs het Spoorlijnpad loopt een ruwwatertransportleiding van de NV Watertransportmaatschappij Rijn Kennemerland. De leiding loopt tussen Nieuwegein en de



Kennemerduinen en wordt beheerd door Waternet. De vrijwaringszone bedraagt 10 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.

Elders in het plangebied zijn nog enkele (kleinere) nutsvoorzieningen aanwezig.

3.2.2 *Occupatie/benutting*

3.2.2.1 Maatschappelijk

Het plangebied biedt ruimte aan diverse maatschappelijke voorzieningen. Zo zijn verschillende gebouwen langs de 1^e J.C. Mensinglaan, de Ophelialaan en de Linnaeuslaan in gebruik bij het Wellant College. Verspreid over het plangebied zijn tevens enkele basisscholen gelegen. Andere maatschappelijke voorzieningen in het plangebied bestaan uit kerkgebouwen, zorgcomplexen, de brandweerpost langs de Burgemeester Kasteleinweg en de Algemene Begraafplaats Aalsmeer.

3.2.2.2 Wonen

De hoofdfunctie binnen het plangebied betreft de functie wonen. Zoals in paragraaf 2.3 is beschreven bestaat het plangebied uit diverse woonwijken met uiteenlopende woningtypen die gedurende de afgelopen decennia zijn gerealiseerd. De woonfunctie wordt hoofdzakelijk solitair uitgeoefend. Slechts op enkele locaties worden de gebouwen gemengd gebruikt, waarbij naast een woonfunctie als hoofdfunctie ook een bedrijfs- of beroepsmatige functie aanwezig is. Dit doet zich voornamelijk voor ter hoogte van het winkelcentrum aan de Ophelialaan. Verspreid over het plangebied wordt naast de woonfunctie een enkele keer als ondergeschikte functie ook een beroep of bedrijf aan huis uitgeoefend.

3.2.2.3 Centrumvoorzieningen

Langs de Ophelialaan bevindt zich het winkelcentrum voor de omliggende woonwijken Aalsmeer Zuid en Stommeer. Hier zijn diverse centrumfuncties geconcentreerd. Zo bevat het winkelcentrum een supermarkt en voorziet het verder in detailhandel, dienstverlening en enkele horecagelegenheden.

3.2.2.3 Groenvoorzieningen en recreatieve voorzieningen

Groenvoorzieningen zijn verspreid over het plangebied aanwezig. De structuur van de groenvoorzieningen loopt uiteen van geïsoleerd liggende veldjes tot diverse met elkaar verbonden groenstroken die, al dan niet in combinatie met een parallel lopende watergang, het plangebied doorkruisen. Een voorbeeld van een dergelijke groenstrook volgt het Spoorlijnpad, de Linnaeuslaan, de Geijlwijkckerweg en het Bielzenpad en vormt daarmee een groen kader om het oostelijk gelegen deel van het plangebied. Dit groene kader geeft de bewoners van dit deel van het plangebied toegang tot de groene oostelijke rand van het plangebied dat bestaat uit het Seringenpark, de Algemene Begraafplaats Aalsmeer en het gebied rond de Stommeermolen. Buiten deze recreatiezone bevat het plangebied een cluster aan sportvoorzieningen die langs de Sportlaan gelegen zijn. Andere recreatieve voorzieningen doen zich voor direct ten zuidoosten van het plangebied langs de Zwarteweg, hier bevindt zich Voetbalvereniging Aalsmeer, en ten zuidwesten van het plangebied langs de Westeindeplassen.



3.2.2.4 Bedrijfsmatige functies

De bedrijfsmatige functies zijn binnen het plangebied hoofdzakelijk geconcentreerd op twee locaties. Eén locatie bevindt zich in de kom van de kruising Burgemeester Kasteleinweg/Zwarteweg en bevat uiteenlopende bedrijfsmatige en dienstverlenende functies. Zo zijn hier een autodealer en een in waterplanten gespecialiseerd bedrijf gevestigd, maar ook kleinschalige bedrijvigheid en een accountantskantoor. Het tweede bedrijventerrein bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Ook hier, aan de Zwarteweg en de F.A. Wentstraat, zijn bedrijven van verschillende aard gevestigd. Zelfstandige kantoren komen hier echter niet voor.

Voorts komen verspreid over het plangebied nog enkele separate bedrijfsfuncties voor.



HOOFDSTUK IV Juridische inventarisatie



4.1 Planologische besluiten

Op de in het plangebied gelegen gronden zijn diverse bestemmingsplannen van toepassing. Deze plannen worden hieronder beknopt toegelicht.

Uitbreidingsplan Stommeer Noord 1964

Dit bestemmingsplan is op 3 februari 1965 vastgesteld door de raad van de gemeente en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 25 april 1967.

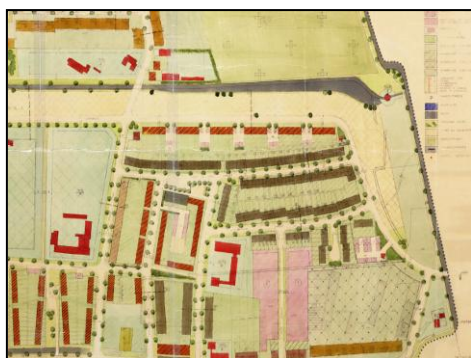


Afbeelding: weergegeven is de plankaart behorend bij het Uitbreidingsplan Stommeer Noord 1964.

Het bestemmingsplan vigeert voor kleine delen van het plangebied ter hoogte van Perronzijde. Op deze gronden rust de bestemming 'Spoorwegterrein'.

Uitbreidingsplan Stommeer Zuid 1964

Dit bestemmingsplan is op 3 februari 1965 vastgesteld en op 24 januari 1967 goedgekeurd. Het bestemmingsplan beslaat ruwweg het gebied tussen de Stommeerweg, de Gerberastraat, het Bielzenpad, de Geijlwijckerweg en de Zwarteweg.



Afbeelding: uitsnede van de plankaart bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964'

Het bestaande gebruik van het gebied sluit aan op de bestemmingen die ter plaatse gelden. De bestemmingen die in het grootste deel van het plangebied voorkomen maken eengezinshuizen mogelijk. Op basis van deze bestemmingen worden verschillende woningtypologieën toegestaan. De bouwvlakken en bouwbeperkingen komen overeen met de bestaande bebouwing. De zuidoostelijke hoek van het plangebied mag voor agrarisch doeleinden worden gebruikt. Langs de noordzijde van het plangebied worden de bestaande sportvoorzieningen toegestaan middels de bestemming 'Sport en speelterrein'. Ook de begraafplaats en het Seringenpark zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. De



gronden met de bungalowwoningen in de noordoosthoek van het plangebied hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Bebouwing voor bejaarden'.

Bestemmingsplan Stommeer Vuurdoornstraat

Het bestemmingsplan Stommeer Vuurdoornstraat is op 21 maart 1996 vastgesteld door de raad van de gemeente en op 17 september 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

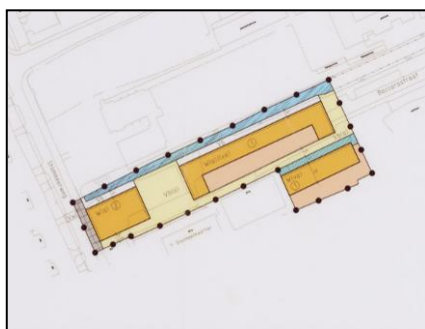


Afbeelding: weergegeven is de plankaart behorende bij bestemmingsplan Stommeer Vuurdoornstraat.

Het bestemmingsplan maakt enkele woningen en een kantoorgebouw mogelijk ter plaatse van de Vuurdoornstraat. De toegestane bebouwing is gedetailleerd in het bestemmingsplan vastgelegd.

Bestemmingsplan Baccarastraat

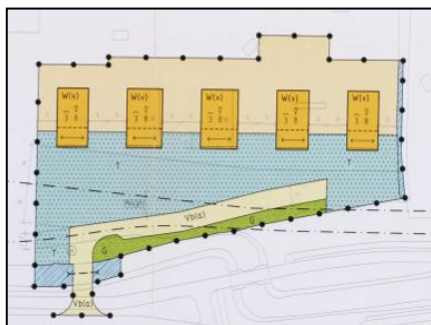
Het bestemmingsplan Baccarastraat, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 28 mei 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 27 augustus 1998, maakt ter plaatse van de Baccarastraat enkele woningen met bijbehorende parkeerruimte mogelijk. De toegestane bebouwing is gedetailleerd in het bestemmingsplan vastgelegd.



Afbeelding: weergegeven is de plankaart behorend bij bestemmingsplan Baccarastraat.

Bestemmingsplan Baanvak Achter de Wilgen

Het bestemmingsplan Baanvak Achter de Wilgen is op 16 september 1999 door de raad van de gemeente Aalsmeer vastgesteld en op 22 december 1999 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Het bestemmingsplan staat woonfuncties met bijbehorende erven en verblijfsruimte toe langs Baanvak. Door middel van ruimte bouwvlakken is aangegeven waar de woonbebouwing is toegestaan.



Afbeelding: weergegeven is de plankaart behorend bij bestemmingsplan Baanvak Achter de Wilgen.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Stommeer en Hornmeer

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Stommeer en Hornmeer is vastgesteld door de raad van de gemeente op 21 januari 1999 en deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 11 mei 1999. Voor de delen waaraan goedkeuring is onthouden geldt het uitbreidingsplan in onderdelen Stommeer Zuid 1964.



Afbeelding: Weergegeven is de plankaart behorend bij bestemmingsplan Bedrijventerrein Stommeer en Hornmeer

Het plangebied is gelegen langs de Burgemeester Kasteleinweg, ter hoogte van de kruising met de Zwarteweg en maakt, juridisch planologisch, de vestiging van bedrijven mogelijk. In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in bebouwingsklassen. Binnen het voor bestemmingsplan Stommeer van belang zijnde deel geldt bebouwingsklasse II. Binnen bebouwingsklasse II zijn bedrijven van categorie 1 en/of 2 toegestaan. Het betreft hier bijvoorbeeld elektrische installatiebedrijven, een groothandel in vakbenodigdheden of bepaalde reparatiebedrijven. Ook is een detailhandel in auto's of een autoshowroom toegestaan. Gebouwen mogen binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd met dien verstande dat dit vlak voor maximaal 70% bebouwd mag worden en dat er een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens geldt. Tevens bevat het bestemmingsplan een vlak, aan de zijde van het Spoorlijnpad, waar maatschappelijke voorzieningen (een schoolgebouw voor het Wellantcollege) zijn toegestaan. Aan de zijde van de Zwarteweg is een woonbestemming opgenomen.

Bestemmingsplan Stommeerkade –West

Het bestemmingsplan Stommeerkade-West, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 17 februari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 19 september 2000, beslaat de woonwijk die omsloten wordt door de Stommeerkade, de Burgemeester Kasteleinweg en het Baanvak.



Afbeelding: Weergegeven is de plankaart behorend bij bestemmingsplan Stommeerkade-West.

Het bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in een woonbestemming en een bestemming 'Verblijfsgebied'. Op het middenterrein en langs de Burgemeester Kasteleinweg zijn gestapelde woningen toegestaan. De bouwvlakken uit het bestemmingsplan komen overeen met de bestaande bebouwing.

4.2 Afwijkende functies

Gedurende de tijd zijn vele vrijstellingen ex artikel 19 WRO verleend van de hiervoor genoemde bestemmingsplannen. Deze vrijstellingen zijn verleend om woningen (hoofdzakelijk eengezinswoningen) te kunnen realiseren op de agrarische clusters die de Stommeerpolder rijk was. Het gaat daarbij om de volgende vrijstellingsprocedures:

- Art. 19 WRO vrijstelling (1984) voor 58 eengezinswoningen aan Rozenhof;
- Art. 19 WRO vrijstelling (1986-1988) voor bedrijfsgebouwen aan Zwarteweg 147, 149, 159 en 161;
- Art. 19 WRO vrijstelling (1987) voor 160 eengezinswoningen aan Perronzijde, Seinpost, Baanvak en Wissel;
- Art. 19 WRO vrijstelling (1987) voor 48 appartementen en 32 eengezinswoningen aan het Anjerhof en Hortensialaan 48 t/m 54a;
- Art. 19 WRO vrijstelling (1987) voor 55 eengezinswoningen aan Jasmijnstraat, Vuurdoornstraat en Kamperfoeliestraat 1 t/m 15;
- Art. 19 WRO vrijstelling (1988) voor een woon-, zorginstelling aan Vuurdoornstraat/Jasmijnstraat;
- Art. 19 WRO vrijstelling (1989) voor een schoolgebouw aan Linnaeuslaan 2;
- Art. 19 WRO vrijstelling (1990) voor een schoolgebouw aan Baccarastraat 3;
- Art. 19 WRO vrijstelling (1993) voor 72 eengezinswoningen aan Kamperfoeliestraat en Goudenregenstraat;
- Art. 19 WRO vrijstelling (1994) voor 39 appartementen aan het Columbiashof;
- Art. 19 WRO vrijstelling (1996) voor kantoren en bedrijfsruimte aan Zwarteweg/J.P. Thijsselaan;
- Art. 19 WRO vrijstelling (2002) voor appartementengebouwen aan Gerberastraat, Hoflaantje en Fuchsiastraat;
- Art. 19 WRO vrijstelling (2003) voor 7 vrijstaande woningen aan Stommeerweg 53-59a;
- Art. 19 WRO vrijstelling (2003) voor 48 eengezinswoningen aan Maarse en Kroonhof;
- Art. 19 WRO vrijstelling (2004) voor 3 vrijstaande woningen Stommeerweg 71, 73 en 75;
- Art. 19 WRO vrijstelling (2004) voor 1 vrijstaande woning en een dubbel woonhuis aan Vuurdoornstraat 1, 3a en 3b;



- Art. 19 WRO vrijstelling (2005) voor een gezinsvervangend tehuis aan Hortensialaan 55a;
- Art. 19 WRO vrijstelling (2005-2006) voor verschillende bedrijfs(verzamel)gebouwen aan de Witteweg.

Daarnaast is er op enkele locaties in het plangebied sprake van gebruik dat niet in overeenstemming is met geldende planologische kader. Het gaat om de volgende gevallen:

- kamerverhuur arbeidsmigranten;
- bedrijfsmatig (mede)gebruik van woonpercelen waarbij de bedrijfsmatige functies niet als 'aan-huis-gebonden bedrijf of beroep' zijn aan te merken;
- parkeren op eigen erf.

Ook kan er sprake zijn van illegale (erf)bebouwing. Uit de gebiedsinventarisatie en de BAG-gegevens zijn vooralsnog geen excessieve illegale bouwwerken voortgekomen.

In paragraaf 9.4 is nader ingegaan op de situaties die niet in overeenstemming zijn met het geldende planologische kader.



HOOFDSTUK V Beleidskaders en regelgeving



5.1 Ruimtelijk beleid

5.1.1 *Beleid van het Rijk*

5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in 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.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijkswaagen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

5.1.2 *Beleid van de provincie*

De provincie heeft op 21 juni 2010 de structuurvisie en de provinciaal ruimtelijke verordening vastgesteld als vervanging van de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord. De provinciaal ruimtelijke verordening is op 17 december 2012 gewijzigd.



In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de provinciale ruimtelijke verordening is dit beleid vervolgens in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, “groene ruimten” zoals nationale landschappen en rijksbufferzones, ‘blauwe ruimten’ zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

De Structuurvisie gaat onder meer in op klimaatbestendigheid, de ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad en duurzaam ruimtegebruik. Gelet op de totaalkaart van de Structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als ‘Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied’. In een dergelijk gebied wordt beleidsmatig uitgegaan van innovatief ruimtegebruik, intensiveren, herstructureren, kwaliteitsverbetering en kennisintensieve en creatieve milieus. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan eveneens aangewezen als ‘Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied’.

Ten aanzien van volumineuze detailhandelsvestigingen stelt de verordening dat zij gevestigd kunnen worden op een bedrijventerrein of een kantoorlocatie. Er moet daarbij wel aangetoond worden dat er in de binnensteden of wijkwinkelcentra geen ruimte voor een dergelijke vestiging gevonden kan worden.

In het bestemmingsplan Stommeer is ter plaatse van het bedrijventerrein aan de Witteweg rekening gehouden met de bestaande volumineuze detailhandelsvestigingen. Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de vestiging van andersoortige volumineuze detailhandel, mits er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Het gestelde in de provinciale verordening is als voorwaarde verwerkt om toepassing te kunnen geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Geconcludeerd kan worden dat de conserverende regeling uit voorliggend bestemmingsplan past binnen de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

5.2 Sectoren van overheidsbeleid

5.2.1 *Wonen*

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. Hiervoor geldt dat wordt aangesloten op de beleidsdoelstelling die zijn genoemd in de Regionale Agenda van het ROA. De Regionale Woonvisie geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen verder uitgewerkt:

- Kwantiteit: Centraal staat het bouwen van voldoende woningen en op korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. Voor Amstelland-Meerlanden (ROA-zuid) gaat de woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 1.325 woningen (1.600 nieuw te bouwen woningen minus 275 te slopen woningen).



- Kwaliteit: Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken;
- Vergroot beschikbaarheid woningvoorraad: Hoewel er voldoende betaalbare huurwoningen in de regio staan, zijn de wachttijden voor woningzoekenden groot. De opgave richt zich op het in gang zetten van de doorstroming op de markt. Daarnaast is het in stand houden van sociale verbanden in wijken en kernen van cruciaal belang. Keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen moeten worden vergroot. Er moet bijvoorbeeld meer aandacht zijn voor huisvesting van jongeren/starters en ouderen op lokaal niveau;
- Een open woningmarkt is essentieel: In het verlengde van de centrale ambities en de opgaven voor het wonen in de regio, dient de werking van de woningmarkt zo min mogelijk belemmeringen te kennen. Een open markt binnen de regio maar ook daarbuiten biedt mensen de beste keuzemogelijkheden. Overheidsinterventie kan beperkt blijven tot de zorg om de positie van de zwakkeren op de woningmarkt. Daarnaast dient de herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten specifieke aandacht te krijgen.

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie en leidt niet tot de realisatie van nieuwe woningen.

5.2.2 Milieu

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit 2001 wordt het milieubeleid uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) signaleert een aantal knelpunten waar nog niet kan worden voldaan aan de minimale milieukwaliteitscondities. Daarom krijgt het stedelijk gebied in het NMP4 extra aandacht. Het gaat om gezondheidsrisico's door luchtvervuiling (NO₂ en fijn stof), geluidhinder of te grote risico's op calamiteiten. Volgens het NMP4 staat de kwaliteit van de leefomgeving onder druk door een opeenstapeling van milieuproblemen, die onder andere veroorzaakt worden door de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bewoning, de bedrijvigheid en de beperkte aanwezigheid van groen. Om de milieukwaliteit van de stad te vergroten moeten lawaai, lucht, bodem- en (grond)waterverontreiniging worden aangepakt.

5.2.3 Water

5.2.3.1 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de



hoofdttekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijkblijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van het bestaande openbare groen en water.

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie juridisch planologisch vast en maakt geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er zijn daarom, als gevolg van het bestemmingsplan, geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding te verwachten. De watergerelateerde aspecten worden in de waterparagraaf behandeld. Het bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan de waterbeheerder voorgelegd.

5.2.3.2 Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom dat het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

5.2.3.3 Keur Rijnland 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. Een nieuwe keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan de Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- 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 keur beval verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarmee instemt, dan wordt dat geregeld in een watervergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De keur en beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website.



5.2.3.4 Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

5.2.3.5 Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

5.2.4 Verkeer en vervoer



5.2.4.1 Regionaal Verkeer en Vervoerplan (RVVP)

Het Regionaal Verkeer en Vervoersplan (RVVP) is op 14 december 2004 vastgesteld door de regiodeelraad van de Stadsregio. In het RVVP zijn de volgende prioriteiten (speerpunten van beleid) aangegeven:

1. Het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken, waarbij een accent ligt op de netwerkonderdelen die de belangrijkste economische bestemmingsgebieden met elkaar en met economische centra buiten de regio verbinden. Hiermee is het belang van de regio als geheel het beste gediend.
2. Door de regionale middelen vooral in te zetten ten behoeve van de netwerken met een regionale en bovenregionale functie worden de dikke verkeersstromen geconcentreerd op de daarvoor meest geschikte en veilige verbindingen. Hiermee is niet alleen de bereikbaarheid gediend, maar omdat daarbij de minder veilige wegen en verblijfsgebieden worden ontlast, ook de leefbaarheid en veiligheid.
3. In de verschillende gebiedspakketten wordt in overleg met de relevante partijen op basis van de aard en omvang van de problemen een effectieve mix gezocht van sturende en faciliterende maatregelen om de groeiende mobiliteitsdruk in goede banen te leiden.
4. Met capaciteitsuitbreidingen alleen, zo die al op tijd gerealiseerd en financieel gedekt zouden kunnen worden, kan de groei van vooral de spitsmobiliteit niet opgevangen worden. Meer naar plaats en tijd gedifferentieerde prijzen vormen effectieve prikkels om de mobiliteit efficiënter te spreiden over de tijd en de modaliteiten. De regionale inzet is gericht op invoering op nationaal niveau, maar als dat niet op tijd van de grond komt is de uitbouw van regionale vormen van prijsbeleid onontbeerlijk.
5. Bij het beschermen en verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid ligt het accent op dichtbevolkte gebieden en op maatregelen die een hoge kosteneffectiviteit hebben.
6. De landelijk geformuleerde doelstellingen voor verkeersveiligheid voor deze regio gelden als harde doelstelling voor dit RVVP-beleid.
7. Met dit RVVP wordt er op aangedrongen om bij beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen de aspecten van bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid integraal mee te wegen.
8. De bij het RVVP betrokken partijen binden zich aan de hoofdlijnen van dit beleid en aan de in gebiedspakketten vast te leggen afspraken.
9. Om recht te doen aan de noodzaak tot onderlinge afspraken, maar ook aan voldoende flexibiliteit in verdere planuitwerkingen vindt monitoring plaats, zowel op de mobiliteitsontwikkelingen zelf als op de voortgang van het beleid. Het Uitvoeringsprogramma wordt op grond hiervan periodiek geactualiseerd.

De bestemmingsplanregeling uit het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op het regionale netwerk en daarmee ook geen gevolgen voor de regionale bereikbaarheid. Overigens is de bereikbaarheid van het plangebied van dit bestemmingsplan aan te merken als goed vanwege de ligging aan de Burgemeester Kasteleinweg. Deze weg zal in de toekomst worden gebruikt als tracé van de HOV-baan. Het plangebied zal daardoor niet alleen goed per auto en fiets bereikbaar zijn maar ook per openbaar vervoer.

5.2.4.2 OV-Visie 2010-2030

Op 24 juni 2008 is de OV-Visie 2010-2030 vastgesteld door de Regioraad. De Visie is leidraad voor het investeringsprogramma van de regio en onderbouwt de ambities van de Stadsregio Amsterdam. Dat gebeurt op basis van demografische en ruimtelijke ontwikkelingen. De Noordvleugel van de Randstad groeit uit tot Metropoolregio die



concurrereert met andere Europese metropolen. Dat vraagt ruimtelijke en economische kwaliteiten. Maatschappelijke trends en ontwikkelingen veranderen de verplaatsingspatronen van mensen. Op verschillende verbindingen van, naar en binnen de Metropoolregio Amsterdam ontstaan zwaardere stromen, waardoor wegen en openbaar vervoer soms structureel overbelast raken. Om de Metropoolregio Amsterdam duurzaam te laten functioneren is een robuust en flexibel verkeer en vervoer van levensbelang. Het regionaal openbaar vervoer speelt daarbij de hoofdrol omdat het:

- mensen flexibiliteit en keuze biedt om activiteiten te ontplooiën;
- de aantrekkingskracht vergroot van de Metropoolregio als vestigingsplaats voor bewoners bedrijven en voorzieningen: openbaar vervoer als ruimtelijke kwaliteit;
- vervoerstromen bundelt en structureert en zo ruimtelijke ontwikkelingen stuurt;
- een serieus alternatief biedt voor de auto op drukke tijden en zwaarbelaste verbindingen;
- zorgt voor een schoon en efficiënt alternatief voor de auto in intensieve verblijfs gebieden;
- een basisbehoefte vervult voor mensen die geen auto kunnen, willen of mogen rijden.

Om deze functies adequaat te vervullen, gaat de Stadsregio Amsterdam – samen met regionale partners en het Rijk – het regionaal openbaar vervoer de komende twee decennia verbeteren én uitbreiden. Zodat dat openbaar vervoer gaat functioneren als drager van de Metropoolregio. Vanuit duurzaamheid is het niet de bedoeling dat het openbaar vervoer concurrereert met de fiets. Als ambitie geldt daarom dat in 2030 het gezamenlijk spitsaandeel van fiets en openbaar vervoer in hoogstedelijke gebieden naar 70 procent moet groeien, in grote kernen naar 50 procent en in kleine kernen naar 30 procent.

De belangrijkste herkomsten en bestemmingen in de stadsregio zijn hoogfrequent met elkaar verbonden, met hooguit één overstap op een hoogwaardig knooppunt. Het OV-netwerk bestaat uit verschillende samenhangende lagen: naast het nationale en internationale vervoer met Intercity's en hogesnelheidslijnen zijn er regionaal twee lagen. Ten eerste is dat een combinatie van de regionale trein (de Amsterdamse RegioTrein of ART, een nieuwe regionale formule van de Sprinter en sneltrein) en de stadsgewestelijke metro. Ten tweede gaat het om hoogwaardige vormen van tram en bus. Hun kenmerken zijn een hoge frequentie, behoorlijke snelheid en (ook door vrije banen en voorrang op kruisingen) een hoge betrouwbaarheid. Voorbeeld is de Zuidtangent. Voor lokale verplaatsingen én het voor- en natransport naar en van regionale haltes en stations rijden er fijnmazige ontsluitende bussen en trams. Dat onderliggende net vormt het haarvatenstelsel van het openbaar vervoer.

Het plangebied van dit bestemmingsplan grenst aan de Burgemeester Kasteleinweg. Deze weg zal in de toekomst worden gebruikt als tracé van de HOV-baan. Het plangebied zal daardoor niet alleen goed per auto en fiets bereikbaar zijn maar ook beter bedient worden door het openbaar vervoer.



HOOFDSTUK VI Planvisie



6.1 Beleid van de gemeente

6.1.1 *Aalsmeerse Gebiedsvisie*

De omlegging van de N201 plaatst de gemeente Aalsmeer voor de opgave een nieuwe invulling te geven aan het huidige tracé van de N201, de Burgemeester Kasteleinweg. Op 15 maart 2001 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van de door de provincie geprojecteerde omlegging van de N201 en als input voor een in verband daarmee op te stellen Intergemeentelijke Gebiedsvisie, de Aalsmeerse Gebiedsvisie vastgesteld. In de Aalsmeerse Gebiedsvisie wordt aan de omlegging van de N201 uitdrukkelijk de doelstelling verbonden om de twee helften van de dorpskern te herenigen. Belangrijke elementen daarnaast zijn het behoud en de versterking van de lintenstructuur (langs de Stommeerkade) in samenhang met de ontkoppeling van wonen en bedrijvigheid, de realisatie van woningbouwlocaties en de ontwikkeling van bedrijventerreinen langs de nieuwe N201.

Op 26 november 2009 heeft de gemeenteraad de nieuwe Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 vastgesteld. In de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 worden de ontwikkelingen die op basis van de Aalsmeerse Gebiedsvisie zijn ingezet als uitgangspunt genomen voor een analyse van de status quo en een aanduiding van de ontwikkelingskoers voor het komende decennium.

Als gegeven in de ontwikkeling van Aalsmeer wordt inmiddels beschouwd de herontwikkeling van verouderde glastuinbouwgebieden, de bouw van een aantal grotere woonwijken, de ontwikkeling van het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer langs de omgelegde N201 en de herontwikkeling van het bestaande tracé van de N201.

Een belangrijk onderdeel van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 is het benoemen van de unieke cultuurhistorische en landschappelijke waarden die tezamen de ruimtelijke hoofdstructuur van Aalsmeer vormen en richting moeten geven aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft de specifieke natuur- en landschappelijke kwaliteiten van de Westeinderplassen en de Bovenlanden, de historische dorpskernen van Aalsmeer en Kudelstaart en de beeldbepalende lintstructuren in de Bovenlanden en in de polder. Deze structurerende elementen, het zogenaamde dorpse karakter van Aalsmeer, dienen behouden en versterkt te worden. Desondanks mag in sommige gevallen voor meer stedelijke oplossingen als gestapeld bouwen worden gekozen. Volgens de Gebiedsvisie kan gestapeld bouwen in sommige gevallen wenselijk zijn om een goede invulling te geven aan herstructureringsopdrachten. Het gaat dan om het markeren van kruispunten en assen en om het creëren van aantrekkelijke woonmilieus in een groen-blauwe setting.

Van belang voor het plangebied van bestemmingsplan Stommeer is dat in de gebiedsvisie geconstateerd wordt dat detailhandel in Aalsmeer een lokale functie heeft en dat de wens is om deze functie te behouden. De groei van de detailhandel volgend op de bevolkingsgroei wordt gestimuleerd en gefaciliteerd. Groei van detailhandel vindt enkel plaats in de bestaande detailhandelskernen, zoals de Ophelialaan. Voor de Ophelialaan geldt als specifieke opgave dat de aandacht uit moet gaan naar de verbetering van de ruimtelijke en functionele attractiviteit van het gebied. Het betreft ingrepen die niet bestemmingsplan-relevant zijn.

Met betrekking tot bedrijvigheid wordt in de visie gesteld dat Aalsmeer een ondernemersgemeente is. Aalsmeer wil de groei van de economie accommoderen en bevorderen. Groei van grootschalige bedrijvigheid in de linten dient te worden tegengegaan. Fysiek gezien dient de groei van de economie plaats te krijgen in de daarvoor aangewezen economische gebieden. Voor het bestemmingsplan is van belang dat het bedrijventerrein



Witteweg/Zwarteweg als zodanig is aangewezen. In de visie wordt beschreven dat de gemeente geen actieve uitplaatsingsacties naar deze gebieden zal ondernemen. Wel kan de gemeente, indien mogelijk en opportuun, door te faciliteren en te bevorderen uitplaatsing stimuleren.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan speelt in op het behoud en de versterking van de lintenstructuur en bevat een beschermende regeling aangaande de cultuurhistorische waardevolle gebieden. In lijn met de gebiedsvisie is de detailhandel aan de Ophelialaan in het bestemmingsplan opgenomen, waarmee deze functie op deze locatie gewaarborgd is. Tot slot is in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein aan de Witteweg/Zwarteweg een enigszins flexibele regeling opgenomen, hetgeen aansluit op het bepaalde in de gebiedsvisie.

6.1.2 Woonvisie Aalsmeer

Op 14 juli 2011 is de woonvisie voor de gemeente Aalsmeer vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie kan gezien worden als uitwerking van de in 2009 vastgestelde Gebiedsvisie en geeft de visie van de gemeente weer op het gebied van Wonen. Deze missie luidt: "Het is goed wonen in Aalsmeer en dat willen we zo houden. Kwaliteit staat voorop. Die moet ook bereikbaar zijn voor mensen voor wie dat –vanwege bijvoorbeeld financiën of gezondheid- niet vanzelfsprekend is. We blijven groeien, maar slechts beheerst, en verleggen de aandacht naar het bestaande woonaanbod." Deze missie is uitgewerkt in een aantal speerpunten:

- a. inspelen op woonwensen;
 - b. blijvende zorg voor betaalbaarheid;
 - c. meer kansen voor jongeren;
 - d. een zorgzame gemeente;
 - e. van kwantiteit naar kwaliteit.
- Ad a: gestreefd wordt naar een grotere variatie in het woonaanbod zodat beter in kan worden gespeeld op (veranderende) woonwensen van de Aalsmeerse inwoners. Om adequaat in te kunnen spelen op veranderende woonwensen zal er elke vijf jaar een woonwensenonderzoek worden uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek fungeren als uitgangspunt voor nieuw op te starten nieuwbouwprojecten. Het eerstvolgende woonwensenonderzoek zal in 2014 worden gehouden. Momenteel is er een grote vraag naar onder meer eengezinswoningen. Flexibiliteit in bestemmingsplannen is wenselijk om variatie in verkaveling en/of collectief particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken.
 - Ad b: gestreefd wordt naar een sociale huurvoorraad van ongeveer het huidige niveau. In het gemeentebrede basis nieuwbouwprogramma tot 2020 is 16% sociale huurwoningen opgenomen maar dit percentage kan per locatie verschillen.
 - Ad c: in 2012 wordt een plan uitgewerkt voor enkele specifiek voor jongeren/starters bedoelde projecten.
 - Ad d: in het aanbod voor ouderen worden de wensen van deze groep gevolgd: het zodanig faciliteren dat een groot deel in de huidige woning kan blijven, al dan niet met aanpassingen. Voor andere ouderen worden nieuwe woningen gebouwd ten behoeve van verhuizen naar minder m², meer comfort en/of nabij voorzieningen. Nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopbestendig of zodanig gebouwd dat aanpassing eenvoudig mogelijk is.
 - Ad e: de aandacht verschuift van nieuwbouw op uitleglocaties naar veranderingen in bestaand bebouwd gebied. Aalsmeer herbergt kleinschalige woongebieden in een



voor de regio relatief ruime en groene setting. Het dorpse karakter geldt ook voor nieuwbouw. De invulling daarvan kan per type locatie verschillen.

In het bestemmingsplan is voor het gros van de vrijstaande woningen en een deel van de 2-onder-1-kapwoningen een flexibele regeling opgenomen zodat variatie in verkaveling mogelijk is. Voor de overige woningen (rijwoningen en overige 2-onder-1-kapwoningen) is uitgegaan van een gedetailleerde regeling.

6.1.3 Aalsmeers Verkeers- en vervoersplan (AVVP)

Aalsmeer zet voor de komende jaren sterk in op uitbreiding van de woningvoorraad en uitbreiding van het werkareaal. Ook vanuit de buurgemeenten worden vergelijkbare initiatieven ontplooid (werkstad A4, bedrijventerreinen Uithoorn en Amstelveen). De omlegging van de N201 en realisatie van een busbaan over het oude tracé van de N201 hebben ruimtelijke consequenties in Aalsmeer. Gevoegd bij de bestaande knelpunten in de verkeersnetwerken levert dit een aantal concrete opgaven op, die bepalend zijn voor het functioneren van het (toekomstige) verkeer- en vervoersysteem in Aalsmeer. Deze opgaven zijn te herleiden aan de thema's bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Eind 2009 is het Aalsmeers Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. Dit plan legt de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals gesteld in de "kadernota verkeer en vervoer" (25 januari 2007) vast en heeft als doel om een evenwichtig infrastructureel netwerk in Aalsmeer te verkrijgen, waardoor functies in Aalsmeer middels verschillende modaliteiten goed bereikbaar zijn, de inrichting van het netwerk veilig is en dat overlast veroorzaakt door verkeer in Aalsmeer leefbaar is en blijft.

Voor de bereikbaarheid van Aalsmeer is de aanleg van de 'omgelegde N201' van cruciaal belang. Het zorgt voor een complete verandering van (doorgaande) verkeersstromen. Veel van de opgaven voor de toekomstige verkeersstructuur zijn te herleiden tot het dilemma tussen het bereikbaar willen houden van de gemeente, zonder dat er te veel ongewenst verkeer door de kernen rijdt (leefbaarheid).

In het Aalsmeers Verkeer- en Vervoersplan zijn drie doelstellingen vastgelegd:

- Het verbeteren van de regionale en lokale bereikbaarheid met alle vervoerwijzen;
- Zorgen voor een verkeersveilige leefomgeving;
- Zorgen voor een leefbaar verblijfsklimaat.

De kern Aalsmeer is voor autoverkeer via drie 'invalswegen' bereikbaar. Van daaruit komt men op de lokale hoofdstructuur van waaruit het verkeer wordt verdeeld over de kern. Op het lokale wegnnet wordt het verkeer naar de meest geschikte routes geleid door aanpassing van de vormgeving van wegen (waardoor snelheid en capaciteit worden vergroot of juist verkleind). In het AVVP is een wegencategorisering voor autoverkeer opgenomen. De Burgemeester Kasteleinweg is daarin aangewezen als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u) waarbij ter hoogte van de Ophelialaan een knip is voorzien. Andere in het AVVP genoemde relevante maatregelen in de omgeving van het plangebied zijn de aanleg van de Noordvork (tussen Burgemeester Kasteleinweg en Ophelialaan-Stommeerkade, de aanleg van een twee-strooks rotonde op de kruising Burgermeester Kasteleinweg-Noordvork, het herinrichten van de Burgemeester Kasteleinweg door voor het wegvak vanaf de tweebaans rotonde tot aan de Aalsmeerderbrug twee rijbanen Aalsmeer uit en één rijbaan Aalsmeer in te realiseren en het wijzigen van het eenrichtingsverkeer van de 1^e J.C. Mensinglaan, de 2^e J.C. Mensinglaan en de Ophelialaan (tussen Cyclamenstraat en Burgemeester Kasteleinweg) in tweerichtingsverkeer. Op deze wijze wordt getracht om sluipverkeer door de woonwijken te voorkomen.



Afbeelding: Weergegeven is een afbeelding uit het AVVP. Zichtbaar is de beoogde verkeerscirculatie, waarbij het verkeer afgewikkeld dient te worden van 'donker' naar 'licht' gekleurde wegen en vice versa.

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 er sprake is van overlast in woon- en verblijfsgebieden. De wegen voor goederenvervoer moeten voldoende breed zijn en er geldt in principe een maximum snelheid van 50 km/uur. Nabij het plangebied zijn de Burgemeester Kasteleinweg (tussen Ringvaart en Noordvork) en de Noordvork aangewezen als hoofdonthouding goederenvervoer (lokaal). Het netwerk goederenvervoer sluit aan op het Regionale Kwaliteitsnetwerk Goederenvervoer.

Ten aanzien van het openbaar vervoer zet de gemeente in op twee hoogwaardige verbindingen. Eén daarvan is een HOV-verbinding over het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg. Deze weg is ook onderdeel van een primaire fietsroute. De route Baanvak-Spoorlaan is eveneens onderdeel van een primaire fietsroute.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. De Burgemeester Kasteleinweg valt buiten het plangebied; hiervoor wordt een andere planologische regeling opgesteld. De overige gewenste infrastructurele aanpassingen kunnen op basis van het voorliggende bestemmingsplan worden doorgevoerd.

6.1.4 Waterplan

In het ontwerp waterplan Aalsmeer 'Droge voeten en schoon water' (Oranjewoud in opdracht van gemeente Aalsmeer en Hoogheemraadschap Rijnland, 1 juli 2008) wordt een visie gepresenteerd tot 2050 en wordt het waterbeheer van de gemeente Aalsmeer en het Hoogheemraadschap Rijnland over de periode 2008-2015 uiteengezet. In het waterplan zijn de meest recente beleidsontwikkelingen opgenomen en vertaald naar onderzoeks- en uitvoeringsmaatregelen. Het plan moet leiden tot goed functionerende watersystemen, waarbinnen een goede waterkwaliteit en -kwantiteit zijn gewaarborgd.

De gemeente kent drie bemalingsgebieden: Aalsmeer Centrum (waartoe het plangebied van dit bestemmingsplan behoort) valt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Rijnland. In dit gebied zijn gemengde rioolstelsels aangelegd. In het bemalingsgebied Centrum zijn 22 overstorten verspreid over het gebied en deze lozen zowel op de boezem als op het polderwater. Het streven is gericht op het schoonhouden van water door het reduceren van overstort van afvalwater en het scheiden door afkoppelen van verhard oppervlak. Het



afkoppelen door particulieren wordt gestimuleerd. In het afvalwaterakkoord is afgesproken 19 hectare stedelijk gebied af te koppelen. Hiermee wordt de emissie vanuit de riolering op het oppervlaktewater sterk gereduceerd en wordt voldaan aan de zogenaamde basisinspanning. De prioriteiten voor het afkoppelen liggen niet in het plangebied.

De rapporten 'Afkoppelen Aalsmeer Centrum' en 'Waterkwaliteitstoets Aalsmeer - Centrum' maken onderdeel uit van het waterplan Aalsmeer.

6.1.5 Het lintenbeleid: 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer'

Het doel van het op 24 december 2011 door de raad vastgestelde lintenbeleid is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelingen in woonlinten. Inzet van het beleid is om de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken.

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

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

Binnen het plangebied komt een lintstructuur voor langs de Stommeerkade. In het lintenbeleid wordt beschreven dat dit lint in de vorm van woonbebouwing na de droogmaking van de Stommeer in 1652 aan de voet van de dijk is ontstaan. Feitelijk is hier sprake van een eenzijdig bebouwd lint. De woningen zijn veelal parallel aan de kavelgrenzen gebouwd. De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap.

In het lintenbeleid worden als specifieke kenmerken van het lint langs de Stommeerkade benoemd:

- weg met een beperkte verkeersfunctie;
- eenzijdig bebouwd lint;
- diversiteit in architectuur;
- duidelijke tweedeling in gebied ten westen en ten oosten van de Burgemeester Kasteleinweg;
- ten westen, woonbebouwing evenwijdig, en direct gelegen aan de weg;
- ten westen, overwegend burgerwoningbouw, ten oosten overwegend agrarische bedrijfsbebouwing.

Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid diverse ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd. Specifiek voor het lint langs de Stommeerkade zijn dit:



Ruimtelijk

- Ten aanzien van de bouwhoogte is het hier toegestaan woningen te bouwen bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap, goothoogte maximaal 6 meter, nokhoogte maximaal 12 meter
- Handhaven gerende bebouwingsstructuur, daar waar deze landschappelijke structuur aanwezig is;
- Bij percelen breder dan 30 meter is het mogelijk een woning te bouwen met een grotere frontbreedte tot maximaal 15 meter.
- Bij de als “monument” aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Architectonisch

- Woningen mogen een minder ingetogen karakter hebben;
- Aan de architectonische uitstraling worden hoge eisen gesteld.

De uitgangspunten zoals geformuleerd in het lintenbeleid worden in het bestemmingsplan gerespecteerd. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met het lintenbeleid.

6.1.6 Uitwerking economisch beleid, gemeente Aalsmeer-oplegnotitie

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, waarin beoordeeld is dat het gestelde in de Handreiking als economisch beleid voor de gemeente Aalsmeer kan worden overgenomen. De oplegnotitie verwoordt dus het gemeentelijk economisch beleid en de Handreiking geeft hieraan de inhoudelijke onderbouwing. De detailhandelstructuurvisie Aalsmeer (juni 2008) en de Visie recreatie en toerisme (juni 2008) vormen bijlagen bij de oplegnotitie/Handreiking.

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 en de welvaart van de inwoners van Aalsmeer. Van belang voor het plangebied is dat geconstateerd wordt dat detailhandel binnen de gemeente versnipperd is waardoor de onderlinge synergie beperkt wordt. Doelstelling is om verspreide winkelvevestigingen te voorkomen. Middels het bestemmingsplan wordt getracht om verspreide vestingen geen groeimogelijkheden te geven en waar mogelijk uitplaatsing naar winkelcentra te stimuleren.

Het winkelgebied ter hoogte van de Ophelialaan is in de notitie als ‘boodschappencentrum’ aangeduid. Geconstateerd is dat er een compleet winkelaanbod is voor de dagelijkse boodschappen, waarbij ingezet moet worden op kwaliteit en kwaliteitbehoud. Het verbinden van de twee woongebieden aan weerszijden van de Burgemeester Kasteleinweg, na afwaardering van deze weg, kan tot versterking van de positie van het winkelcentrum leiden. De bestaande supermarkt wordt als trekker van het winkelcentrum gezien en in die rol is uitbreiding aanvaardbaar. Voorts is beschreven dat er tot 2015 geen marktruimte is voor een tweede, nieuwe, supermarkt.

6.2 Relatie met voorheen vigerend planregime

Het huidige planologische regime in het plangebied wordt gevormd door meerdere bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen. Het grootste deel van de bestaande planologische regelingen stamt nog uit de jaren '60 en is er op gericht om het destijds



Bestemmingsplan Stommeer

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

25 april 2013

actuele gebruik van de gronden te faciliteren. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. De verschillende planologische regelingen worden hiermee in één nieuw en actueel bestemmingsplan geïntegreerd.



HOOFDSTUK VII Keuze van bestemmingen



Het doel van het bestemmingsplan 'Stommeer' is om een actueel beheerskader te bieden voor de bestaande situatie, waarbij het bestemmingsplan tevens dienst zal doen als toetsingskader voor kleinschalige ontwikkelingen, zoals geringe woninguitbreidingen. In dit hoofdstuk wordt de bestemmingskeuze binnen het bestemmingsplan toegelicht.

7.1 Bestemmen van de Ruimtelijke kwaliteiten

7.1.1 *Grondgebonden waarden*

Aan de oostkant van het plangebied staat het rijksmonument de Stommeermolen. Het perceel waarop de molen staat is opgenomen binnen de bestemming 'Cultuur en Ontspanning-Molen' en tevens dubbelbestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie - 1'. De toegestane functies sluiten aan bij het bestaande gebruik van de molen. Zo mag er in de molen gewoond worden en is recreatief medegebruik van de molen toegestaan. Tevens is uitgegaan van het behoud en herstel van de poldermolen. Ter bescherming van de molen zijn in de dubbelbestemming regels opgenomen ten aanzien van bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden. Zo is het aanbrengen van hoogopgaande beplanting op het terrein van de Stommeermolen pas toegestaan nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

Het Boomkwekerskerkhof aan de Stommeerweg is een gemeentelijk monument. Het kerkhof is evenals de Stommeermolen dubbelbestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie - 1'.

De overige rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in het plangebied zijn aangeduid. Voor deze monumenten is geen dubbelbestemming toegepast aangezien deze monumenten al voldoende beschermd zijn door middel van de Monumentenwet.

Vanwege het cultuurhistorische belang is aan de voormalige spoordijken (voor zover gelegen in het plangebied) tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' toegekend. Dat betekent dat het talud naast de voorkomende medebestemming (zoals 'Groen') tevens is bestemd ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorische en geografische waarden van het dijklichaam.

Voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden rondom de Wilgenlaan en de Berkenlaan wordt verwezen naar subparagraaf 7.2.3.

Gelet op de Beleidsnota Archeologie zijn ter plaatse van het terrein van het Boomkwekerskerkhof, de kerk en het klooster met bijbehorende terreinen (Stommeerweg 13-15), het terrein van de Stommeermolen en twee terreinen waar in het verleden molens stonden (mogelijk) archeologisch waardevolle objecten aanwezig. Ter bescherming van deze (mogelijk) archeologische waardevolle objecten zijn de gronden dubbelbestemd als 'Waarde - archeologie'. Naast de voorkomende medebestemming (zoals 'Groen') is het gebied daardoor tevens bestemd ten behoeve van de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

7.1.2 *Milieu*

Het noordoostelijk deel van het plangebied is gelegen in de geluidszone van industrieterrein Schiphol. Deze geluidszone is in het bestemmingsplan aangeduid.



7.1.3 Externe veiligheid

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de vrijwaringszone van de gasleidingen. De gasleidingen en de bijbehorende vrijwaringszones zijn dubbelbestemd als 'Leiding - Gas'. Op deze wijze zijn de fysieke aanwezigheid en de vereiste veiligheid ten aanzien van de gasleiding ruimtelijk gewaarborgd.

De zones III en IV als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit zijn door middel van twee aparte gebiedsaanduidingen weergegeven. Dat houdt in dat de betreffende gronden naast de voorkomende medebestemming (zoals 'Wonen - 1') tevens zijn bestemd ten behoeve van het tegengaan van een te hoge personendichtheid of een te hoge geluidsbelasting vanwege het luchtverkeer van en naar luchthaven Schiphol (afhankelijk van de zone waarbinnen de gronden zijn gelegen).

7.2 Bestemmen van Ruimtelijke functies

7.2.1 *Infrastructurele voorzieningen*

7.2.1.1 Verkeer

De wegen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is onder meer het gebruik als rijwegen voor gemotoriseerd verkeer toegestaan. Ter plaatse van deze bestemming mogen gronden ook als parkeerruimte en fietspad- en voetpad worden gebruikt. Sommige fiets- en voetpaden zijn niet als 'Verkeer' maar als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming zijn eveneens fiets- en voetpaden toegestaan.

7.2.1.2 Watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen

De bestaande grotere watergangen/waterpartijen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Deze bestemming staat naast wateroppervlakten en oevers ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe die ten dienste staan van de waterhuishouding. De aanleg van steigers is uitdrukkelijk niet toegestaan. De waterkering in het gebied, namelijk de boezemkering die de droogmakerij tegen het water van de boezem beschermt, is in het bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Omdat het op grond van de Keur al verboden is om bepaalde werkzaamheden ter plaatse van de kernzone uit te voeren, is in het bestemmingsplan geen nadere beschermende regeling opgenomen. Een dergelijke dubbele regeling is op grond van jurisprudentie niet toegestaan.

7.2.1.3 Netwerken van openbaar nut

De 6 inch en de 12 inch gasleidingen en de bijbehorende vrijwaringszones zijn dubbelbestemd als 'Leiding - Gas'. Het drukstation dat onderdeel uitmaakt van de gasleiding is bestemd als 'Bedrijf-Nutsvoorziening' en is daarmee toegestaan. Ook andere grotere nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd.

De in het gebied aanwezige afvalwatertransportleiding, de ruwwatertransportleiding en de effluentleiding zijn met de bijbehorende vrijwaringszones bestemd als 'Leiding - Water'.



7.2.2 Occupatie

7.2.2.1 Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen die in het plangebied gelegen zijn, zijn hoofdzakelijk opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Het betreft hier onder andere de Karmelparochie aan de Stommeerweg, de scholenlocaties van het Wellantcollege, de Algemene begraafplaats aan de Ophelialaan en de brandweerpost aan de Burgemeester Kasteleinweg. Ook de diverse zorgcomplexen zijn als zodanig bestemd. Kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, welke vaak als nevenfunctie of ondergeschikte functie in panden aanwezig zijn, worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Gemengd'.

7.2.2.2 Wonen

De woonfunctie in het plangebied is ondergebracht bij diverse woonbestemmingen, namelijk 'Wonen-1 t/m 3'. Hierbij is onderscheid gemaakt in woningtypen en de aanwezige cultuurhistorische waarde. Tevens komt wonen als nevenfunctie of ondergeschikte functie voor binnen bepaalde panden. In dergelijke gevallen is de woonfunctie mogelijk gemaakt met een aanduiding binnen een andere bestemming.

Rijwoningen en 2-onder-1-kapwoningen

'Wonen-1' is toegepast bij (grondgebonden en appartementen) rijwoningen en in serie gebouwde 2-onder-1-kapwoningen. Een typisch stedenbouwkundig kenmerk van deze woningen is dat de massa en het beeld van de woningen over het algemeen gelijk is. De meeste woningen zijn gebouwd in een rechte rooilijn en de bebouwing bestaat vaak uit twee lagen met een kap. Eenlaagse woningen met een kap en drielaagse woningen zonder kap komen ook voor.

De hoofdmassa van een rij grondgebonden woningen is in één bestemmings- en/of bouwvlak opgenomen en gedetailleerd vastgelegd. Voor de begrenzing van de hoofdbebouwing zijn overal de bestaande gevels aangehouden, conform de geldende bestemmingsplannen. De bouwhoogte van de hoofdmassa is grotendeels afgestemd op de bestaande situatie. In geval van een kap zijn daarbij de maximale goot- en nokhoogte vastgelegd en in geval van een plat dak is alleen de maximale bouwhoogte vastgelegd. Er is in geval van een kap geen nokrichting of dakhelling vastgelegd.

Bij enkele woningen met platte daken zijn in de bestaande situatie dakopbouwen aanwezig. Met deze dakopbouwen is in het bestemmingsplan rekening gehouden doordat de maximale bouwhoogte is afgestemd op de bouwhoogte inclusief dakopbouwen. Tevens is nagegaan waar in vergelijkbare gevallen dakopbouwen toelaatbaar zijn; ook hier is bij de bepaling van de maximale bouwhoogte rekening gehouden met mogelijke dakopbouwen. Het gaat om de woningen aan het Ketelhuis 19 t/m 25, 41 t/m 53 en 59 t/m 71 en aan Kas 4 t/m 16. Bij woningen waarvan de kap in de bestaande situatie is verhoogd is de maximale nokhoogte aangepast op deze verhoogde kap. Ook is nagegaan in welke gevallen een verhoogde kap toelaatbaar is. Voor deze woningen is ook uitgegaan van een verhoogde nokhoogte. Het gaat om de Geraniumstraat 27 t/m 46, de Gloxiniastraat 1 t/m 24, de Ophelialaan 164 t/m 239 en de woningen aan de Mendelstraat 1 t/m 104.

Voor wat betreft de grondgebonden rijwoningen geldt dat er in de bestaande situatie veelal een voor- en achtertuin aanwezig is. Eventuele aan- en uitbouwen zijn meestal aan de achterzijde van de woning gerealiseerd en bij sommige hoekwoningen op het zijerf.



Incidenteel komt een erker/uitbouw aan de straatzijde ook voor (zoals bij Schoorsteen en Anjerlaan). Bijgebouwen komen voornamelijk aan de achterzijde voor en in een enkel geval aan de straatzijde (bijvoorbeeld bij Wissel). De omvang van de bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, erkers, bijgebouwen, etc.) is gevarieerd. In veel gevallen is de omvang van de bijbehorende bouwwerken gelijk of kleiner dan wat vergunningsvrij is toegestaan volgens het Besluit omgevingsrecht. Er is ook incidenteel sprake van bijbehorende bouwwerken met een grotere omvang.

Om recht te doen aan de bestaande situatie is er voor gekozen om een onderscheid te maken tussen de hoofdbebouwing binnen de woonbestemming en de tuinen/erven/bijgebouwen binnen de bestemming 'Tuin'. Voor wat betreft het toestaan van bijbehorende bouwwerken sluit het bestemmingsplan aan bij de vergunningsvrije regeling uit het Besluit omgevingsrecht. Daar waar in de bestaande situatie een legaal bijbehorend bouwwerk staat dat niet vergunningsvrij is toegestaan, is dit in het bestemmingsplan opgenomen met een specifieke bouwaanduiding. Verder is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om erkers aan de straatzijde mogelijk te maken.

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan ten aanzien van parkeren is dat dit in beginsel in tuinen is toegestaan. Of een tuin daadwerkelijk geschikt is voor parkeren volgt in het kader van de aanvraag voor een in- en uitritvergunning. Binnen de woonbebouwing is parkeren niet toegestaan, tenzij dit in de bestaande situatie al gebeurt. In die gevallen zijn parkeervoorzieningen expliciet toegestaan.

Vrijstaande woningen

'Wonen-2' is toegepast bij een groot deel van de vrijstaande woningen en bij niet in serie gebouwde 2-onder-1-kapwoningen. De vrijstaande woningen in het plangebied hebben een individueel karakter en zijn niet hoger dan twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn altijd op enige afstand van de zijdelingse perceelgrens gesitueerd waardoor de woningen behalve een voor- en achtertuin ook een zijtuin hebben. Aan- en uitbouwen komen zowel op het zij- als het achtererf van de woning voor en zijn vaak mee ontworpen. In een enkel geval bevindt de aan- en uitbouw zich aan de straatzijde. Vrijstaande bijgebouwen komen voornamelijk aan de achterzijde voor. De bijbehorende bouwwerken zijn qua omvang vaak groter dan wat vergunningsvrij is toegestaan. De hoofdmassa is vaak langs een rechte of deels verspringende rooilijn gelegen.

Op sommige, vaak wat grotere kavels, zijn 2-onder-1 kapwoningen aanwezig. Deze woningen zijn vaak niet in serie gebouwd maar per paar individueel ontworpen.

Voor het bestemmingsplan is voor deze woningen een relatief globale regeling opgenomen welke recht doet aan de gevarieerde stedenbouwkundige structuur. Zo zijn de percelen geheel als 'Wonen-2' bestemd en is er geen aparte tuinbestemming opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen-2' zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen een hoofdgebouw gerealiseerd mag worden. De bouwvlakken zijn gebaseerd op de kadastrale grenzen, waarbij rekening is gehouden met een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (3 meter). Doordat het bouwvlak ruim gekozen is ontstaat er de mogelijkheid om met een hoofdgebouw binnen dit bouwvlak, de aangeduide 'gevellijn' in acht nemend, te 'schuiven'. Voor de begrenzing van een bouwvlak is voor wat betreft de naar de weg gekeerde bouwgrens aangesloten op de rechte dan wel verspringende rooilijn langs een weg. De positie van de woning op het perceel wordt voorts bepaald door de zijdelingse bouwgrenzen, die de breedte van het bouwvlak bepalen. Aan het hoofdgebouw zelf zijn qua maatvoering (hoogte, breedte en diepte) restricties verbonden. Voor de woningen aan de Stommeerkade is daarbij rekening gehouden met het lintenbeleid van de gemeente.



Een regeling met een gelijke strekking is opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Binnen de bestemming 'Wonen-2' is een specifieke bouwaanduiding opgenomen voor dergelijke bouwwerken; ter plaatse van deze aanduiding mogen zij gebouwd worden. In het bestemmingsplan zijn nadere regels opgenomen aangaande de maatvoering en situering binnen de bouwaanduiding. De bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan biedt ruimere bouw mogelijkheden dan wat vergunningsvrij is toegestaan. Dit vanwege de grootte van de percelen. In het bestemmingsplan is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het mogelijk maken van erkers aan de straatzijde.

Vanwege de grootte van de meeste tuinen en de bestaande situatie is parkeren in de tuinen toegestaan. Of een tuin daadwerkelijk geschikt is voor parkeren volgt in het kader van de aanvraag voor een in- en uitritvergunning.

Er wordt tenslotte rekening gehouden met eventuele kadastrale wijzigingen van de percelen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid mag er niet toe leiden dat er een nieuw bouwvlak wordt toegevoegd (en er dus een extra woning kan worden gerealiseerd), tenzij er akoestisch onderzoek is verricht en daaruit blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woning niet hoger dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting is dan wel indien er een hogere grenswaarde voor de woning is verleend.

Cultuurhistorisch waardevolle woongebieden

'Wonen-3' is toegepast bij vrijstaande woningen en bij niet in serie gebouwde 2-onder-1-kapwoningen in de cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in Globale Cultuurhistorische analyse en de bijbehorende waardestellingen. Het gaat om het gebied rondom de Wilgenlaan (Landarbeidersplaatsjes) en het gebied rondom de Berkenlaan (Jaren '30 middenstand in de Stommeer). De percelen die zijn gelegen in het cultuurhistorisch waardevolle gebied zijn in de navolgende afbeeldingen weergegeven.



Afbeelding: percelen die tot het cultuurhistorisch waardevolle gebied Wilgenlaan en omgeving behoren



Afbeelding: percelen die tot het cultuurhistorisch waardevolle gebied Berkenlaan en omgeving behoren

Om deze twee cultuurhistorisch waardevolle gebieden te beschermen is een aparte woonbestemming opgenomen, zijnde 'Wonen-3'. Met de regeling van deze aparte bestemming wordt aangesloten bij de onderscheidende kenmerken van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ten opzichte van de overige woningen. Het betreft hier voornamelijk kenmerken als de plaatsing van de hoofdgebouwen in de rooilijn, de schaal van de woningen, de nokrichting van het hoofdgebouw en de plaatsing van woninguitbreidingen.

In vergelijking met de bestemming 'Wonen - 2' wordt in de cultuurhistorisch waardevolle gebieden niet de mogelijkheid geboden om hoofdgebouwen maximaal 5 meter achter de rooilijn te bouwen en wordt voor wat betreft de breedte van het bouwvlak aangesloten bij de bestaande hoofdmassa van de woning. Ook wordt de bestaande situatie qua bouwhoogten en nokrichting per woning nauwkeurig vastgelegd, daar waar in de overige gebieden voor een generale regeling is gekozen.

De woningen kunnen vergunningsvrij worden uitgebreid, ook na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Naast vergunningsvrij bouwen biedt het bestemmingsplan ook de mogelijkheid om de woningen uit te breiden. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn vanwege de grootte van de percelen ruimer dan wat vergunningsvrij mogelijk is. Enige beperking van de omvang van bebouwing aan de zijgevels volgt al uit het hiervoor gestelde dat de breedte van het bouwvlak bepaald wordt door de breedte van de bestaande hoofdmassa van de woning. Aanvullend zijn in het bestemmingsplan, anders dan bij de woningen buiten de cultuurhistorisch waardevolle gebieden, geen bijbehorende bouwwerken toegelaten naast het bouwvlak (gronden naast de zijgevels). De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen' is daarom alleen achter de woning geprojecteerd.



Het oppervlak van de bijbehorende bouwwerken is, mits geplaatst achter de woning, wel op maximaal 60 m² (tot een maximum van 30% van het perceel) gesteld. Ten eerste heeft dit geen onaanvaardbare invloed op het straatbeeld en ten tweede kan het bieden van ruime bouw mogelijkheden aan de achterkant bijdragen aan het voorkomen dat vergunningvrije bouwruimte aan de zijkant wordt benut.

Dakkapellen zijn toegestaan maar aan de straatzijde zijn deze niet bij recht toegestaan. Een dakkapel aan de straatzijde kan de oorspronkelijke uitstraling van de woning aantasten en is daarom niet bij recht mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Wel is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om dakkapellen aan de straatzijde mogelijk te maken. De maten in deze afwijkingsbevoegdheid zijn daarbij gebaseerd op de maten die zijn opgenomen in de voorschriften naar aanleiding van de waardestellingen. Per abuis is de in de voorschriften opgenomen maat van 5 dakpannen tot de zijkant van het dakvlak en de maat van 5 dakpannen als onderlinge afstand tussen dakkapellen in de afwijkingsbevoegdheid vertaald als een afstandsmaat van 1,5 meter in plaats van 1 meter. Als in de praktijk een verzoek komt om een dakkapel op 1 meter van de zijkant van het dakvlak te realiseren en de dakkapel aan de overige voorwaarden voldoet dan zal er een separate planologische procedure worden gevoerd om de dakkapel te kunnen realiseren.

Op enkele percelen zijn bedrijfsfuncties toegestaan. Het gaat om bestaande bedrijven die een restant zijn van de agrarische functie die het gebied jarenlang heeft gehad. Omdat de bestaande bedrijven geen overlast veroorzaken zijn deze in beginsel aanvaardbaar en dus toegestaan.

Parkeren in tuinen wordt eveneens toegestaan, omdat dit, gezien het formaat van de tuinen, ruimtelijk geen bezwaar oplevert. Bovendien sluit dit aan bij de bestaande situatie en het karakter van het gebied. Of een tuin daadwerkelijk geschikt is voor parkeren volgt in het kader van de aanvraag voor een in- en uitritvergunning.

De bestemming 'Wonen - 3' is niet toegepast bij de adressen Ophelialaan 228 en 230. Beide percelen zijn weliswaar gelegen in het cultuurhistorisch waardevolle gebied van de Berkenlaan en omgeving maar Ophelialaan 230 is een school (en dus als 'Maatschappelijk' bestemd) en Ophelialaan 228 ligt geïsoleerd ten opzichte van de andere percelen in het cultuurhistorisch waardevolle gebied. Dit perceel ligt aan de Ophelialaan. De beleving en configuratie vanaf de Ophelialaan is wezenlijk anders dan die vanaf de Berkenlaan. Een bestemming als 'Wonen - 3' heeft geen toegevoegde waarde, vandaar dat dit perceel als 'Wonen - 2' is bestemd.

7.2.2.3 Bedrijventerreinen en bedrijfsverzamelgebouwen

Het bestemmingsplangebied bevat twee bedrijventerreinen; het bedrijventerrein aan de Witteweg en het bedrijventerrein aan de Zwarteweg/F.A. Wentstraat. De bedrijventerreinen zijn ondergebracht bij afzonderlijke bedrijventerreinbestemmingen. Binnen beide bestemmingen zijn bedrijven overeenkomstig de categorieën 1 en 2 van soorten bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (die in de regels van het bestemmingsplan is bijgevoegd), toegestaan. Dit is conform de bestaande situatie. Zwaardere bedrijfcategorieën zijn niet toegestaan gezien de onderwijs- en woonfuncties in de directe omgeving.

Voor wat betreft de bouw mogelijkheden wordt in het bestemmingsplan aangesloten bij de bestaande situatie: gebouwen zijn toegestaan binnen de weergegeven bouwvlakken, welke gelijk zijn aan de bestaande gebouwen.



Het onderscheid tussen de beide bestemmingen 'Bedrijventerrein' richt zich op het deels toestaan van enkele zelfstandige kantoren aan de Witteweg, terwijl deze zelfstandige functie op het bedrijventerrein aan de Zwarteweg niet is toegestaan. Tevens geldt dat er in het bestemmingsplan voor wat betreft het bedrijventerrein aan de Witteweg rekening is gehouden met de bestaande volumineuze detailhandel. Dit is detailhandel in volumineuze goederen als auto's, boten, etc. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het is toegestaan om ter plaatse, nadat het college van B&W toepassing aan deze wijzigingsbevoegdheid heeft gegeven, extra volumineuze detailhandel uit te oefenen. Voorwaarde hierbij is wel dat er voor deze functie voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is.

Op diverse locaties in het plangebied komen bedrijfsverzamelgebouwen voor. Het betreft hier panden die in gebruik zijn bij diverse bedrijven (categorie 1 en 2 conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten) en waar deze functie al dan niet gecombineerd wordt met andere functies als detailhandel, (maatschappelijke) dienstverlening, horeca, kantoren en wonen. In het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als 'Gemengd'.

7.2.2.4 Winkelcentrum Ophelialaan

De Aalsmeerse Gebied Visie 2020 geeft aan dat detailhandel in Aalsmeer een lokale functie heeft en houdt. De groei van de detailhandel volgend op de bevolkingsgroei wordt gestimuleerd en gefaciliteerd. Groei van detailhandel vindt enkel plaats in de bestaande detailhandelskernen, zoals de Ophelialaan. Voor de Ophelialaan geldt als specifieke opgave dat de aandacht uit moet gaan naar de verbetering van de ruimtelijke en functionele attractiviteit van het gebied. Dat betreft echter ingrepen in de openbare ruimte die voor het bestemmingsplan beperkt van belang zijn. De enige relevante ingreep betreft de aanleg van enkele nieuwe parkeerplaatsen.

De gronden die aangewezen zijn voor het 'boodschappencentrum' aan de Ophelialaan zijn voorzien van de bestemming 'Centrum'. Ter bevordering van het vestigingsklimaat van detailhandel is detailhandel binnen deze bestemming toegestaan in de eerste bouwlaag van alle panden langs de Ophelialaan die deel uitmaken van het buurtwinkelcentrum. Op de verdiepingen zijn woningen toegestaan. Daar waar zich andere functies in de eerste of tweede bouwlaag bevinden worden deze functies middels een aanduiding mogelijk gemaakt.

Naar aanleiding van de Oplegnotitie met betrekking tot de uitwerking van het economisch beleid wordt met de bestemmingsplanregeling voorkomen dat een nieuwe supermarkt zich kan vestigen. Aan de Ophelialaan is alleen de bestaande C1000-vestiging toegestaan (zonder maximum oppervlak). De vestigingsgrootte voor de overige winkels wordt gemaximeerd op 500 m².

De nieuwvestiging van andere functies dan detailhandel wordt niet bevorderd: andere functies, zoals consumentverzorgende dienstverlening, een enkel kantoor en horeca, zijn alleen toegestaan waar deze nu reeds zijn gevestigd.

Voor wat betreft de horeca worden alleen de bestaande vestigingen en horecasoorten toegestaan.

In het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Centrum' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om één of meerdere aanduidingen 'dienstverlening', 'specifieke vorm van centrum - horeca' en/of 'supermarkt' te



verplaatsen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt enige flexibiliteit aan de invulling van het winkelcentrum, opdat ingespeeld kan worden op gewenste veranderingen (verschuiving).

7.2.2.5 Sport, groen en Recreatie

Langs de Sportlaan, aan de noordrand van het plangebied, bevinden zich diverse sportvoorzieningen, bestaande uit onder andere een tennishal en een naastgelegen atletiekbaan. Ook langs de Jac. P. Thijsselaan staat een sporthal, inclusief geasfalteerd speelveld, met bijbehorende voorzieningen. Beide sportlocaties zijn conform de bestaande situatie opgenomen binnen de bestemming 'Sport'.

Het Seringenpark en de groenstrook rond de Molenvliet, aan de oostkant van het plangebied, staan als recreatiezones ten dienste van de aangrenzende woonwijken. Deze gebieden zijn conserverend in het bestemmingplan opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Ook de grotere groenstroken zijn als 'Groen' bestemd.



HOOFDSTUK VIII

Maatschappelijke betrokkenheid



8.1 Inspraak bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan is conform de inspraakverordening van de gemeente ter inzage gelegd. Het voorontwerp heeft van vrijdag 24 februari 2012 tot en met donderdag 5 april 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen kon een ieder een schriftelijke inspraakreactie indienen. Tevens is er gedurende de inspraakperiode een informatiebijeenkomst over het bestemmingsplan georganiseerd. Deze informatiebijeenkomst is op 6 maart 2012 gehouden.

Tijdens de inspraakperiode zijn er 36 verschillende inspraakreacties ingediend, waarvan één gezamenlijke mondelinge inspraakreactie. De inspraakreacties zijn in het navolgende samengevat waarbij de reacties tevens zijn voorzien van een antwoord. Daarbij wordt opgemerkt dat deze beantwoording betrekking heeft op de situatie ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan en de gewijzigde waardestellingen is een aantal (ambtelijke) wijzigingen doorgevoerd, waardoor de beantwoording van de inspraakreacties 10, 17, 18 en 25 op sommige punten niet geheel actueel meer is. Korteitshalve wordt verwezen naar de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
1.	T. Blacquiere, Vuurdoornstraat 18	Ingekomen op 7 maart 2012
1.1	De inspreker merkt op dat het bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om een uitbouw te realiseren op het zij-erf. De inspreker verzoekt om het bestemmingsplan te wijzigen zodat het zij-erf bebouwd kan worden met een uitbouw. De inspreker geeft aan dat een impressie van de zij-uitbouw beschikbaar kan worden gesteld.	Een zij-uitbouw is een uitbreiding van een hoofdgebouw en daardoor aan te merken als een bijbehorend bouwwerk (zie ook de begripsbepaling in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan). Voor wat betreft het toestaan van bijbehorende bouwwerken gaat het bestemmingsplan uit van de vergunningsvrije regeling uit het Besluit omgevingsrecht. Gelet op het Besluit omgevingsrecht mogen op zij-erven vergunningsvrije uitbouwen worden bebouwd indien het zij-erf niet aan openbaar toegankelijk gebied grenst. Volgens artikel 1 van het Besluit omgevingsrecht worden wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer (zoals voet- en fietspaden) niet tot het openbaar toegankelijk gebied gerekend. Het zij-erf van Vuurdoornstraat 18 is gelegen langs een voetpad. Conform het Besluit omgevingsrecht kan de inspreker dus een vergunningsvrije uitbouw realiseren op het zij-erf. Deze uitbouw dient daarbij wel te voldoen aan de maximale maten voor het vergunningsvrij bouwen. Zo dient de zijuitbouw o.a. minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Gelet



		op de relatief korte afstand van de oorspronkelijke zijgevel van Vuurdoornstraat 18 tot de voorgevels van Vuurdoornstraat 8-10 (9 meter) is het niet wenselijk om een zijuitbouw toe te staan die groter is dan wat vergunningsvrij mag worden gerealiseerd.
2.	N. Combee, Wissel 7	Ingekomen op 7 maart 2012
2.1	De inspreker wil in de toekomst graag een aan- of uitbouw realiseren en vraagt welke stappen nodig zijn om het bestemmingsplan in deze mogelijkheid te laten voorzien.	Een aan- of uitbouw is een uitbreiding van een hoofdgebouw en daardoor aan te merken als een bijbehorend bouwwerk (zie ook de begripsbepaling in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan). Voor wat betreft het toestaan van bijbehorende bouwwerken gaat het bestemmingsplan uit van de vergunningsvrije regeling uit het Besluit omgevingsrecht. Gelet op het Besluit omgevingsrecht mogen op achtererven vergunningsvrije aan- en uitbouwen worden gebouwd. Ook op zij-erven die niet aan openbaar toegankelijk gebied grenzen mogen vergunningsvrije aan- en uitbouwen worden gebouwd. Op zij-erven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied en op voorerven mogen geen vergunningsvrije aan- en uitbouwen worden gerealiseerd. Volgens artikel 1 van het Besluit omgevingsrecht worden o.a. plantsoenen tot het openbaar toegankelijk gebied gerekend. Het zij-erf van Wissel 7 is gelegen langs een niet-openbare groenstrook welke momenteel niet als plantsoen fungeert. Conform het Besluit omgevingsrecht kan de inspreker dus een vergunningsvrije aan- of uitbouw realiseren op zowel het achtererf als het zij-erf. Deze aan- of uitbouw dient daarbij wel te voldoen aan de maximale maten voor het vergunningsvrij bouwen zoals weergegeven in het Besluit omgevingsrecht.
3.	C. Dekker, Wilgenlaan 13	Ingekomen op 7 maart 2012
3.1	De inspreker is het niet eens met het voornemen om de Wilgenlaan aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. De inspreker verwijst daarbij naar Wilgenlaan 6, waar het straatbeeld ingrijpend wordt gewijzigd.	In november 2009 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de moderniseringsplannen van de Monumentenwet. Eén van de veranderingen is dat cultuurhistorische belangen mee dienen te worden gewogen in de ruimtelijke ordening. Het accent is daarbij verlegd van objectgerichte bescherming (een gebouw) naar gebiedsgerichte bescherming.



		De gemeenteraad heeft mede naar aanleiding van de modernisering van de Monumentenwet op 29 maart 2012 de cultuurhistorische analyse vastgesteld. Daarin is de Wilgenlaan en omgeving aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebied. Naar aanleiding daarvan heeft de monumentencommissie WZNH in opdracht van de gemeente een waardestelling voor het gebied verricht. Daarin is de historische ontwikkeling van het gebied beschreven, alsmede de belangrijkste identiteitsbepalende elementen en functies die in het bestemmingsplan gewaarborgd dienen te worden om het karakter van het gebied te beschermen. Gelet op de modernisering van de Monumentenwet, de cultuurhistorische analyse en de waardestelling is het nodig om in het bestemmingsplan rekening te houden met het cultuurhistorisch waardevolle gebied van de Wilgenlaan en omgeving. De gemeente is naar aanleiding van de cultuurhistorische analyse en de waardestelling voornemens om de Wilgenlaan en omgeving aan te wijzen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Het voornemen of het besluit om de Wilgenlaan en omgeving als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Een dergelijke aanwijzing kent een eigen procedure die losstaat van het bestemmingsplan.
4.	H. van Leeuwen, Vuurdoornstraat 22	Ingekomen op 7 maart 2012
4.1	De inspreker constateert dat de gronden ter plaatse van de speelvoorziening voor Vuurdoornstraat 22 zijn bestemd als 'Verkeer'. De inspreker verzoekt om de gronden te bestemmen als 'Groen' zodat er in de toekomst geen parkeerplaatsen ter plaatse kunnen worden gerealiseerd.	Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast. Het gebied ter plaatse van de speelvoorziening is bestemd als 'Groen'.
4.2	De inspreker constateert dat de sloot achter de tuinen van Vuurdoornstraat 18-24 is bestemd als 'Tuin'. De inspreker verzoekt om	Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast. De sloot is bestemd als 'Water'. Overigens geldt dat demping van een watergang die niet als



	de sloot te bestemmen als 'Water' zodat voorkomen wordt dat de sloot kan worden gedempt.	'Water' is bestemd niet zonder meer is toegestaan aangezien daarvoor een watervergunning nodig is conform de Keur van het hoogheemraadschap.
5.	A. van der Mooren van apotheek Van der Mooren, Ophelialaan 162	Ingekomen op 7 maart 2012
5.1	De inspreker heeft bezwaar tegen de in zijn ogen beperkte maten voor bebouwing voor Ophelialaan 162. De inspreker geeft aan dat er plannen zijn om een gezondheidscentrum te realiseren van 2 tot 3 'woonlagen' op het totale oppervlak van 650 m² oppervlak. De inspreker verzoekt daarom om een verruiming van de bouwmogelijkheden, zowel horizontaal als verticaal. Voor wat betreft de hoogte stelt de inspreker voor om aan te sluiten op de hoogte van de nieuwbouw op de hoek Ophelialaan-Spoorlaan.	Ter plaatse van Ophelialaan 162 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964'. Het perceel is daarin bestemd als 'bebouwing voor eengezinshuizen' (Eg). Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan met een maximale goothoogte van 5 tot 6,5 meter en een maximale inhoud van 400 m³. Het realiseren van extra bouwlagen is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is voor Ophelialaan 162 uitgegaan van de bestaande situatie. De goothoogte bedraagt daardoor 6 meter, wat vergelijkbaar is met de maximale goothoogte volgens het geldende bestemmingsplan. Doordat het bouwvlak rondom de bestaande bebouwing is gelegd bedraagt de maximale inhoud ter plaatse van Ophelialaan 162 meer dan de 400 m³ die is toegestaan volgende het geldende bestemmingsplan. Een verruiming van de bouwmogelijkheden is mogelijk indien de gemeente zich kan vinden in de ontwikkeling en de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is aangetoond. Daar is op dit moment geen sprake van aangezien er geen concreet plan bekend is bij de gemeente. Het bestemmingsplan is daarom niet aangepast. De gemeente kan op basis van een concreet en uitvoerbaar plan, waarvan de ruimtelijke gevolgen aanvaardbaar zijn, in de toekomst medewerking aan een bouwplan verlenen middels een separate planologische procedure. Alhoewel er geen concreet bouwplan bekend is zal de gemeente in de toekomst naar verwachting geen medewerking verlenen aan een verruiming van het bouwvlak en een maximale bouwhoogte tot 11 meter. Dit vanwege de grootte van het perceel van Ophelialaan 162 en de voorkomende bouwvolumes in de omgeving. Het perceel



		Ophelialaan 162 is momenteel al voor het grootste deel bebouwd. Een verruiming van het bouwvlak en een maximale bouwhoogte van 11 meter is niet passend in de omgeving. De nieuwbouw waar de inspreker voor wat betreft de bouwhoogte naar verwijst is gelegen in het deel van de Ophelialaan ten westen van de Spoorlaan. Dit deel van de Ophelialaan heeft een functie als winkelcentrum. De door de inspreker genoemde nieuwbouw vormt de afbakening van het winkelcentrum en ligt bovendien op een kruising van ruim opgezette openbare ruimten waardoor grotere bouwvolumes op die locatie wel aanvaardbaar zijn.
6.	Familie V/d Schilden-Harting, Wilgenlaan 1	Ingekomen op 7 maart 2012
6.1	De insprekers vinden dat er sprake is van vreemde bouwbeperkingen bij de woningen aan de Wilgenlaan. Zo zou de toegestane bouwbreedte 8 meter bedragen terwijl deze in de bestaande situatie 12 meter bedraagt. De insprekers vrezen dat bij herbouw alleen een bouwbreedte van 8 meter is toegestaan. De insprekers vinden dat een woonbeperking en visueel vreemde verdeling van bebouwd en onbebouwd.	In november 2009 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de moderniseringsplannen van de Monumentenwet. Eén van de veranderingen is dat cultuurhistorische belangen mee dienen te worden gewogen in de ruimtelijke ordening. Het accent is daarbij verlegd van objectgerichte bescherming (een gebouw) naar gebiedsgerichte bescherming. De gemeenteraad heeft mede naar aanleiding van de modernisering van de Monumentenwet op 29 maart 2012 de cultuurhistorische analyse vastgesteld. Daarin is de Wilgenlaan en omgeving aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebied. Naar aanleiding daarvan heeft de monumentencommissie WZNH in opdracht van de gemeente een waardestelling voor het gebied verricht. Daarin is de historische ontwikkeling van het gebied beschreven, alsmede de belangrijkste identiteitsbepalende elementen en functies die in het bestemmingsplan gewaarborgd dienen te worden om het karakter van het gebied te beschermen. De plaatsing van de hoofdgebouwen in de rooilijn, de schaal van de woningen, de nokrichtingen en de plaatsing van woninguitbreidingen zijn aangemerkt als de identiteitsbepalende elementen van het gebied. Gelet op de modernisering van de Monumentenwet, de cultuurhistorische analyse en de waardestelling is het nodig om



		in het bestemmingsplan rekening te houden met het cultuurhistorisch waardevolle gebied van de Wilgenlaan en omgeving. Op basis van de waardestelling en het overleg dat met bewoners is gevoerd is voor de Wilgenlaan en omgeving een specifieke bestemmingsplanregeling opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Stommeer, de betreffende percelen zijn bestemd als 'Wonen - 3'. De bestemmingsplanregeling is bedoeld om de cultuurhistorische structuur en karakteristiek van het gebied te beschermen én om ontwikkelingsruimte te bieden die de cultuurhistorische structuur en karakteristiek verder kan versterken. Binnen de bestemming 'Wonen - 3' zijn onder meer de breedtes van de bouwvlakken afgestemd op de breedtes van de bestaande gebouwen. Mede naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast. Er is bij de Wilgenlaan en omgeving rekening gehouden met de oorspronkelijke zij-aanbouwen van originele woningen doordat deze zij-aanbouwen zijn opgenomen in het bouwvlak van de betreffende woning (ook in geval van de woning van de insprekers). Er is voor de zij-aanbouwen uitgegaan van de originele goot- en nokhoogte.
6.2	De insprekers vinden het niet terecht dat in het bestemmingsplan al uit is gegaan van het in voorbereiding zijnde cultuurhistorisch beleid aangezien de discussie hierover nog plaats moet vinden. De insprekers merken op dat zij bezwaar hebben gemaakt tegen het cultuurhistorisch beleid.	De gemeenteraad heeft de cultuurhistorische analyse op 29 maart 2012 vastgesteld. Naar aanleiding van de cultuurhistorische analyse heeft de monumentencommissie WZNH in opdracht van de gemeente een waardestelling voor het gebied verricht. Daarin is de historische ontwikkeling van het gebied beschreven, alsmede de belangrijkste identiteitsbepalende elementen en functies die in het bestemmingsplan gewaarborgd dienen te worden om het karakter van het gebied te beschermen. Naast het uitvoeren van een waardestelling heeft er overleg met bewoners plaatsgevonden. De waardestelling en het overleg met bewoners zijn als input gebruikt voor het nieuwe bestemmingsplan voor Stommeer. De waardestelling en het gevoerde overleg hebben geleid tot enkele aanpassingen in de bestemmingswijze van de Wilgenlaan en omgeving (zie onder meer



		de beantwoording van inspraakreactie 6.1).
7.	M.A.J. Vergoossen, Baanvak 28	Ingekomen op 7 maart 2012
7.1	De inspreker mist een bebouwingspercentage ter plaatse van het aan de Gerberastraat gelegen perceel tussen het Kloosterhof en het Baanvak. Volgens de inspreker bedraagt het bebouwingspercentage volgens het geldende bestemmingsplan 50%. De inspreker zou dit percentage graag terugzien in het nieuwe bestemmingsplan.	Het ter plaatse geldende bestemmingsplan (Stommeer Zuid 1964) is niet meer actueel voor wat betreft het door inspreker bedoelde perceel. Voor het perceel tussen het Kloosterhof en het Baanvak is in 2002 een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure doorlopen, welke de bouw van het appartementencomplex mogelijk heeft gemaakt. Het appartementencomplex is inmiddels ook gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie. Het appartementencomplex is vastgelegd door middel van bouwvlakken welke conform de bestaande situatie voor 100% bebouwd mogen worden. Buiten deze bouwvlakken zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages en bestaande toegangsgebouwen.
8.	B.W. Vollmuller, Baccarastraat 14	Ingekomen op 7 maart 2012
8.1	De inspreker constateert dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om te parkeren in de Kloostertuin. De inspreker vindt dat geen gewenste situatie, mede gelet op het nabijgelegen Boomkwekerskerkhof.	Het perceel is gelegen bij het cultuurhistorisch waardevolle Boomkwekerskerkhof. De door inspreker bedoelde Kloostertuin is niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt maar de tuin heeft wel een functionele relatie met het naastgelegen Boomkwekerskerkhof. In de Kloostertuin wordt momenteel niet geparkeerd aangezien de tuin niet per auto bereikbaar is. Parkeren is gelet op de functionele relatie met het Boomkwekerskerkhof en het aanwezige groen ook niet wenselijk. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast. Ter plaatse van de Kloostertuin is in de planverbeelding een aanduiding opgenomen waarbij in de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen parkeren is toegestaan.
9.	J. Vrijman, Ophelialaan 44	Ingekomen op 7 maart 2012
9.1	De inspreker noemt dat Maarse & Kroonhof 36 een bouwhoogte van 6 meter heeft welke niet mag worden verhoogd.	De door de inspreker genoemde beperking van 6 meter geldt niet voor Maarse & Kroonhof 36 maar voor Maarse & Kroonhof 30 en 31.
9.2	De inspreker geeft aan dat Maarse	Abusievelijk is in het verleden een



	& Kroonhof 30 in 2011 is verhoogd door een foutieve vergunning waardoor de bouwhoogte nu 9 meter bedraagt.	dakopbouw vergund voor Maarse & Kroonhof 31, welke ook is gerealiseerd. Voor Maarse & Kroonhof 30 is geen vergunning voor een dakopbouw verleend zodat de bestaande bouwhoogte 6 meter bedraagt. In het voorontwerp bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de gerealiseerde dakopbouw ter plaatse van nummer 31. Inmiddels is de planverbeelding voor wat betreft de bouwhoogte van Maarse & Kroonhof 31 aangepast conform de gerealiseerde situatie. Ter plaatse van de gerealiseerde dakopbouw geldt daardoor een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Voor het resterende deel geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter. Ook voor Maarse & Kroonhof 30 blijft de bouwhoogte ongewijzigd, dus 6 meter.
9.3	De inspreker noemt dat Maarse & Kroonhof 48 en 49 niet mogen worden verhoogd.	De door de inspreker genoemde beperking heeft betrekking op het oostelijk deel van Maarse & Kroonhof 48 en het zuidelijk deel van Maarse & Kroonhof 49. Deze delen mogen niet hoger dan 6 meter worden gebouwd. Ter plaatse van Maarse & Kroonhof 48 en 49 is in het bestemmingsplan uitgegaan van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan biedt daardoor geen uitbreidingsmogelijkheden.
10.	C.C.W. Borsboom, Wilgenlaan 29	Ingekomen op 20 maart 2012
10.1	De inspreker vraagt wat de in acht te nemen afstand van bijgebouwen tot de erfgrans is. In het geldende bestemmingsplan zou deze afstand 2,5 meter bedragen maar in het nieuwe bestemmingsplan kan de inspreker dit niet terugvinden.	Ter plaatse van Wilgenlaan 29 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964'. Het perceel Wilgenlaan 29 is daarin bestemd als 'bebouwing voor landarbeidersplaatsje' (Ac). Binnen deze bestemming geldt voor gebouwen een minimale afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. In het nieuwe bestemmingsplan is Wilgenlaan 29 bestemd als 'Wonen - 3'. Binnen deze bestemming zijn vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken als een bijgebouw uitsluitend mogelijk in het gebied dat is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen'. Er geldt daarbij geen



		aanvullende minimale afstand tot de erfgrans.
10.2	De inspreker heeft begrepen dat de zones waar ontwikkelingen mogelijk zijn bewust achter de woningen zijn gelegen. De inspreker constateert dat de woning Wilgenlaan 17 een volledige, voor bijbehorende bouwwerken bestemde, zone heeft in het verlengde van die woning. De inspreker vraagt of Wilgenlaan 17 daardoor de mogelijkheid heeft om gebouwen te realiseren zonder enige beperkingen ten aanzien van het perceel van de inspreker. Dat terwijl er bij het perceel van de inspreker aan voorbij zou zijn gegaan dat het perceel van de inspreker een 'dwarsperceel' is. De zone waar uitbreidingen zouden zijn toegestaan zou strak rondom de bebouwing van de inspreker zijn gelegen waardoor de inspreker geen bouwmogelijkheden heeft terwijl de burens dat wel hebben.	Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Stommeer is naar aanleiding van de uitgevoerde waardestelling, het overleg met bewoners en inspraakreacties aangepast. Binnen de bestemming 'Wonen - 3' van het nieuwe bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen ter plaatse van de bestaande hoofdgebouwen, met inbegrip van oorspronkelijke zij-aanbouwen van originele woningen. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen de bouwvlakken alsmede in de gebieden die zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen'. Bij de meeste woningen is het achtererf aangeduid zodat hier bijbehorende bouwwerken kunnen worden gerealiseerd en de contour en korrelgrootte aan de straatkant behouden en beleefbaar blijven. Bij de zogenaamde 'dwarspercelen', waaronder het perceel van de inspreker, is rekening gehouden met de beperkte diepte achter het hoofdgebouw. Daarom is een deel van de gronden naast het hoofdgebouw aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen'. Daardoor kunnen de bijbehorende bouwwerken naast het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Binnen de gebieden die zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen' gelden maxima ten aanzien van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken. Per woning is maximaal 60 m² aan bijgebouwen toegestaan, tot een maximum van 30% van het als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen' aangeduide bouwperceel. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964' is ter plaatse van Wilgenlaan 29 een bijgebouw van maximaal 16 of 24 m² toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt daarmee voor de inspreker meer bouwmogelijkheden aan bijgebouwen dan het geldende bestemmingsplan. Volgens de kadastrale gegevens van de gemeente behoren de gronden die zich op circa 2 meter afstand van de huidige achtergevel van de woning van de inspreker bevinden niet tot het perceel van de inspreker



		maar tot het perceel van Wilgenlaan 17. Doordat deze gronden achter de woning Wilgenlaan 17 zijn gelegen zijn deze gronden aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen' en mogen deze gronden worden bebouwd ten behoeve van bijbehorende bouwwerken van Wilgenlaan 17. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964' mag op deze locatie nu ook bebouwing worden gerealiseerd in de vorm van kassen.
10.3	Volgens de inspreker is een deel van de naastgelegen woning Wilgenlaan 28 buiten het bouwvlak gelegen terwijl ook de aangebouwde garage van de inspreker buiten het bouwvlak is gelegen. De inspreker wijst er verder op dat er bij de oorspronkelijke woningen standaard is voorzien in houten aanbouwen op het zij-erf welke eveneens buiten het bouwvlak zijn gelegen. De inspreker vraagt of deze zij-uitbouwen niet meer vervangen mogen worden.	Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is het bouwvlak ter plaatse van Wilgenlaan 28 aangepast. Het bouwvlak was abusievelijk niet ter plaatse van het gehele hoofdgebouw weergegeven. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Stommeer is naar aanleiding van de uitgevoerde waardestelling, het overleg met bewoners en inspraakreacties aangepast. Daarbij zijn oorspronkelijke zij-aanbouwen van originele woningen in het bouwvlak van de betreffende woning opgenomen. De aangebouwde garage van de inspreker is geen oorspronkelijke zij-aanbouw van een originele woning en daarom buiten het bouwvlak gelaten. Het bestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid om de aangebouwde garage conform de bestaande maten te herbouwen.
10.4	De inspreker vermoedt dat de bestaande goot- en nokhoogtes als maximum hoogtes zijn weergegeven. De inspreker vindt dat in geval van eventuele sloop-nieuwbouw van Wilgenlaan 29 een belemmering. In het algemeen zou binnen het gebied Wilgenlaan een goot- en nokhoogte van 3 en 8 meter aan de orde zijn waarbij hogere hoogtes ook voorkomen. Het lijkt de inspreker daarom beter om de algemene bouwhoogtes aan te houden in plaats van historische toevalligheden vast te leggen.	In het nieuwe bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Wonen - 3' uitgegaan van de bestaande goot- en nokhoogtes. De schaal van de woningen is namelijk aangemerkt als één van de identiteitsbepalende elementen van het gebied. Het toepassen van een algemene bouwhoogte is daarom niet wenselijk. Voor het perceel van de inspreker geldt conform de bestaande situatie daarom een maximale goot- en nokhoogte van 3 en 6 meter. Ook is de bestaande nokrichting vastgelegd.
10.5	De inspreker vermoedt dat er in het voorontwerp bestemmingsplan al rekening is gehouden met het	In november 2009 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de moderniseringsplannen van de Monumentenwet. Eén van de



	voornemen van de gemeente om de Wilgenlaan aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. De inspreker vraagt in hoeverre er in geval van een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht ook aanvullende regels in het bestemmingsplan kunnen worden gesteld ten aanzien van het gebruik. De inspreker doelt daarbij op het stallen van caravans, boten of aanhangwagens op voor- en zij-erven en achterstallig onderhoud van tuinen. De inspreker vindt dat dergelijk gebruik afbreuk doet aan het uiterlijk van de laan en de eventuele aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. De inspreker pleit er voor om het stallen van caravans, boten of aanhangwagens alleen achter de woning toe te staan.	veranderingen is dat cultuurhistorische belangen mee dienen te worden gewogen in de ruimtelijke ordening. Het accent is daarbij verlegd van objectgerichte bescherming (een gebouw) naar gebiedsgerichte bescherming. De gemeenteraad heeft mede naar aanleiding van de modernisering van de Monumentenwet op 29 maart 2012 de cultuurhistorische analyse vastgesteld. Daarin is de Wilgenlaan en omgeving aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebied. Naar aanleiding daarvan heeft de monumentencommissie WZNH in opdracht van de gemeente een waardestelling voor het gebied verricht. In het bestemmingsplan is conform de cultuurhistorische analyse en de daaropvolgende waardestelling rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de Wilgenlaan en omgeving. De plaatsing van de hoofdgebouwen in de rooilijn, de schaal van de woningen, de nokrichtingen en de plaatsing van woninguitbreidingen zijn daarbij aangemerkt als de identiteitsbepalende elementen van het gebied. Alhoewel het stallen van caravans, boten of aanhangwagens op het voor- of zijerf niet altijd even fraai oogt leidt dat niet tot een aantasting van de identiteitsbepalende elementen van het gebied. De gemeente deelt de mening dat achterstallig onderhoud van tuinen geen bijdrage levert aan het straatbeeld maar in een bestemmingsplan kunnen geen regels worden opgenomen om achterstallig onderhoud van tuinen tegen te gaan.
10.6	De inspreker heeft in de toelichting gelezen dat een aanvraag voor een in- en uitritvergunning wordt getoetst aan de gemeentelijke verordening waarbij ook wordt gekeken naar de bescherming van het uiterlijk van de omgeving. De inspreker vraagt of dit specifiek betrekking heeft op het stallen van caravans, boten en aanhangwagens.	Een in- en uitritvergunning heeft uitsluitend betrekking op het al dan niet aanleggen van een in- en uitrit. Er wordt niet nagegaan of de in- en uitrit wordt gebruikt voor het stallen van caravans, boten en aanhangwagens.



10.7	De inspreker vindt het vreemd om in de Wilgenlaan geen dakkapellen aan de straatzijde meer toe te staan aangezien een groot deel van de woningen al dakkapellen aan de straatzijde hebben. De inspreker vindt het oneerlijk en beperkend dat de resterende woningen geen dakkapellen aan de straatzijde mogen.	Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Stommeer is naar aanleiding van de uitgevoerde waardestelling, het overleg met bewoners en inspraakreacties aangepast. In het bestemmingsplan zijn dakkapellen aan de straatzijde inmiddels toegestaan. Omdat dakkapellen aan de straatzijde afbreuk kunnen doen aan het aanzicht van de Wilgenlaan zijn dakkapellen echter alleen toegestaan na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.
11.	R.J. Wesselius van Tupla Vastgoed B.V.	Ingekomen op 20 maart 2012
11.1	Het perceel Hortensialaan 53-55 / de Cyclamenstraat 70 heeft volgens de inspreker in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' maar zonder de aanduiding 'wonen'. De inspreker constateert dat woonvormen daardoor zijn uitgesloten. In het geldende bestemmingsplan zou het gebruik als wonen echter wel zijn toegestaan in de vorm van een dienstwoning. Op het perceel is volgens de inspreker ook een dienstwoning aanwezig. De inspreker verzoekt om net als bij het naastgelegen perceel van Stichting Ons Tweede Thuis ook een aanduiding 'wonen' op te nemen.	Het pand Hortensialaan 53 wordt gebruikt als bedrijfswoning. Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is het bestemmingsplan daarom aangepast doordat ter plaatse van Hortensialaan 53 een aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen. In het voorontwerp bestemmingsplan ontbrak deze aanduiding abusievelijk. Voor de rest van de gronden is geen aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.
12.	M. Vermeulen, Zwarteweg 15	Ingekomen op 26 maart 2012
12.1	De inspreker kan zich niet vinden in de mogelijk gemaakte verhoging van de goot- en nokhoogte van 2-onder-1-kapwoningen. De inspreker merkt op dat de woningen Zwarteweg 15 en 17 op kleine percelen zijn gesitueerd waardoor een goot- en nokhoogte van 7 en 10 meter nadelige gevolgen kan hebben voor Zwarteweg 15 (uitzicht en schaduw).	Ter plaatse van Zwarteweg 15-17 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964'. Het perceel is daarin bestemd als 'bebouwing met eengezinshuizen' (Eh). Binnen deze bestemming zijn woningen met een maximale goothoogte van 5 tot 6,5 meter en een maximale inhoud van 400 m ³ toegestaan. Een maximale goothoogte van 7 meter is nagenoeg vergelijkbaar en levert ten opzichte van het geldende bestemmingsplan daardoor geen nadelige gevolgen op voor Zwarteweg 15.
13.	K. Brussee van Hoogendoorn makelaardij namens de erven Vrolijk, Berkenlaan 7	Ingekomen op 30 maart 2012
13.1	De inspreker merkt op dat de woning Berkenlaan 7 niet aan het	Ter plaatse van Berkenlaan 7 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Stommeer



	signalement 'karakteristiek jaren '30 landarbeidsplaatsjes' voldoet doordat de woning in de jaren '50 is gebouwd. De woning staat al geruime tijd te koop maar de woning zou niet voldoen aan de hedendaagse woon/comfort-eisen zodat een vergroting van het woonoppervlak gewenst is. Er is daarom een aantal uitbreidingsplannen gemaakt en de inspreker zou graag horen of deze uitbreidingen gerealiseerd kunnen worden conform het geldende en/of nieuwe bestemmingsplan. Indien dat niet het geval is verzoekt de inspreker om de uitbreidingen alsnog mogelijk te maken.	Zuid 1964'. Het perceel Berkenlaan 7 is daarin bestemd als 'bebouwing met eengezinshuizen' (Ej) en 'tuinen en erven'. De bestemming 'bebouwing met eengezinshuizen' (Ej) heeft een diepte van 9 meter vanaf de gevel aan de zijde van het Elzenlaantje. Binnen de bestemming zijn woningen met een maximum inhoud van 275 m² en een maximale goothoogte van 3,5 meter toegestaan. Daarnaast dient de bebouwing op minimaal 2,5 meter van een zijdelingse perceelsgrens te zijn gelegen. In de tuin is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van een deel van de tuin ten westen van de woning. In dit deel van de tuin is een schuur van maximaal 16 m² of een garage van maximaal 24 m² toegestaan. Het grondoppervlak van de woning komt nagenoeg overeen met het bestemmingsvlak in het geldende bestemmingsplan. De goothoogte is circa 3 meter. Gelet op de bestaande bebouwing op het perceel en de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan biedt het geldende bestemmingsplan nauwelijks nog uitbreidingsruimte. In november 2009 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de moderniseringsplannen van de Monumentenwet. Eén van de veranderingen is dat cultuurhistorische belangen mee dienen te worden gewogen in de ruimtelijke ordening. Het accent is daarbij verlegd van objectgerichte bescherming (een gebouw) naar gebiedsgerichte bescherming. De gemeenteraad heeft mede naar aanleiding van de modernisering van de Monumentenwet op 29 maart 2012 de cultuurhistorische analyse vastgesteld. Daarin is de Berkenlaan en omgeving aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebied. Naar aanleiding van de cultuurhistorische analyse heeft de monumentencommissie WZNH in opdracht van de gemeente een waardestelling voor het gebied verricht. Daarin is de historische ontwikkeling van het gebied beschreven, alsmede de belangrijkste identiteitsbepalende elementen en functies die in het bestemmingsplan gewaarborgd dienen te
--	--	--



		worden om het karakter van het gebied te beschermen. De plaatsing van de hoofdgebouwen in de rooilijn, de schaal van de woningen, de nokrichtingen en de plaatsing van woninguitbreidingen zijn daarbij aangemerkt als de identiteitsbepalende elementen van het gebied. Gelet op de modernisering van de Monumentenwet, de cultuurhistorische analyse en de waardestelling is het nodig om in het bestemmingsplan rekening te houden met het cultuurhistorisch waardevolle gebied van de Berkenlaan en omgeving. Naar aanleiding van de waardestelling is voor de Berkenlaan en omgeving een specifieke bestemmingsplanregeling opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Stommeer, de betreffende percelen zijn bestemd als 'Wonen - 3'. De bestemmingsplanregeling is bedoeld om de cultuurhistorische structuur en karakteristiek van het gebied te beschermen én om ontwikkelingsruimte te bieden die de cultuurhistorische structuur en karakteristiek verder kan versterken. De woning Berkenlaan 7 is gelegen in cultuurhistorisch waardevolle gebied. Dat de woning in de jaren'50 is gebouwd doet daar verder niets aan af. De identiteitsbepalende elementen zijn ook op deze woning van toepassing. Vandaar dat het perceel is bestemd als 'Wonen - 3'. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat de woning door de ligging op een hoek een enigszins afwijkende bebouwingssituatie kent. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast. Het bouwvlak is daarbij afgestemd op het bouwvlak van het tegenovergelegen perceel Berkenlaan 9, welke eveneens op de hoek met het Elzenlaantje is gelegen. Het nieuwe bouwvlak voor Berkenlaan 7 is daardoor circa 2,5 meter breder dan de bestaande woning. Op die manier kan het hoofdgebouw in beperkte mate worden uitgebreid.
14.	V.d. Drift, Wilgenlaan 6 en Rietveld, Wilgenlaan 8 (mondeling)	Ingekomen op 30 maart 2012



14.1	De insprekers geven aan dat zij in 2009 een principeverzoek hebben ingediend voor het bouwen van drie vrijstaande woningen op de achtererven van Wilgenlaan 4, 6 en 8. Het plan zou wat de insprekers betreft vergelijkbaar kunnen zijn met het plan 'Achter de Wilgen'. In 2009 heeft er geen inhoudelijke beoordeling plaatsgevonden maar werd aangegeven dat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding zou worden genomen waarin het principeverzoek kon worden betrokken. De insprekers vragen om in het bestemmingsplan rekening te houden met de door de insprekers gewenste ontwikkeling.	Een verruiming van de bouw mogelijkheden is mogelijk indien de gemeente zich kan vinden in de ontwikkeling en de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is aangetoond. Daar is geen sprake van aangezien de realisatie van de drie vrijstaande woningen in strijd is met de voorgenomen aanwijzing van het gebied rondom de Wilgenlaan als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht en de realisatie van drie vrijstaande woningen leidt tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het unieke woonconcept van kleinschalige bebouwing op ruime percelen. Bovendien zijn de gronden gelegen binnen de zone van het Luchthavenindelingbesluit waar vanwege vliegtuiglawaai (bouw)beperkingen gelden ten aanzien van geluidsgevoelige functies. Het bestemmingsplan is gelet op het voorgaande niet aangepast.
15.	J.A.A. Oude Alink van Procuur Nederlandse Provincie Karmelieten	Ingekomen op 2 april 2012
15.1	De inspreker deelt mede dat het bestuur van de Orde onlangs heeft besloten om het klooster aan de Stommeerweg 15 af te stoten en binnen afzienbare tijd over te gaan tot verkoop. Ondanks dat de nieuwe bestemming nog niet bekend is acht de inspreker het aannemelijk dat toekomstige bebouwing van de Kloostertuin niet uitgesloten mag worden. De inspreker verzoekt om hier zoveel mogelijk rekening mee te houden.	Ter plaatse van Stommeerweg 13-15 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964'. Het perceel is daarin bestemd als 'openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen'. Binnen deze bestemming is bebouwing toegestaan in de vorm van scholen, verenigingsgebouwen, gebouwen voor erediensten, etc. Ter plaatse van het klooster en de naastgelegen kerk is een bouwvlak opgenomen dat voor 80% bebouwd mag worden. Het bouwvlak is ruimer dan de bestaande bebouwing en biedt met name aan de achterzijde nog uitbreidingsruimte. De maximale goothoogte bedraagt 7,5 meter. In het voorontwerp bestemmingsplan is voor Stommeerweg 15 (inclusief Stommeerweg 13) uitgegaan van de bestaande situatie. Het bouwvlak is daarbij strak rondom de bebouwing gelegd waarbij het bouwvlak voor 100% bebouwd mag worden. De reden dat het bouwvlak strak rondom de bebouwing is gelegd is omdat Stommeerweg 13 en 15 zijn aangewezen als gemeentelijke monument. De door de inspreker genoemde Kloostertuin is gelegen bij het cultuurhistorisch waardevolle Boomkwekerskerkhof. De



		Kloostertuin is niet aangewezen als gemeentelijk monument of als cultuurhistorisch waardevol maar de tuin heeft wel een functionele relatie met het naastgelegen Boomkwekerskerkhof. Bebouwing van de Kloostertuin is gelet op de functionele relatie met het Boomkwekerskerkhof en het aanwezige groen niet wenselijk. Naar aanleiding van de inspraakreactie onder 8 is het bestemmingsplan aangepast voor wat betreft de Kloostertuin. Korthedshalve wordt naar de beantwoording van die inspraakreactie verwezen.
16.	Loes Mooi van Ballast Nedam	Ingekomen op 3 april 2012
16.1	De inspreker constateert dat de artikel 19 WRO vrijstelling voor 7 woningen ter plaatse van de percelen Stommeerweg 63, 65, 67 en 69 niet in het voorontwerp bestemmingsplan is overgenomen. De gronden zouden enkel als 'Wonen - 2' zijn bestemd. Verzocht wordt om de artikel 19 WRO vrijstelling over te nemen voor wat betreft de 4 percelen.	In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de 3 al gerealiseerde woningen positief bestemd. Voor de overige vier, nog te realiseren woningen was nog geen bouwvlak opgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast waarbij rekening is gehouden met de verleende artikel 19 WRO vrijstelling. De ontwikkeling is tevens beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.
17.	D .Biesheuvel, Wilgenlaan 4, eenzelfde reactie is ingediend door W.H. Braam, Wilgenlaan 11, F.A. van Daalen, Wilgenlaan 19, T.v.d. Berg-v. Leeuwen, Wilgenlaan 15, M. en A. Dekker, Wilgenlaan 20 B, A.M. Gelein v. Langeraad, Wilgenlaan 12, Mw. Ammeraal- Boer, Wilgenlaan 16, T. Elzas, Wilgenlaan 3, D. Pierik, Wilgenlaan 20, J. en J. Dekker, Wilgenlaan 13, R. Rodewijk, Wilgenlaan 7, S. Splinter, Wilgenlaan 21, L.A. van Essen, Wilgenlaan 21 a, W. v.d. Schilden-Harting, Wilgenlaan 1 en B. en A. Boom, Wilgenlaan 18	Ingekomen op 3 april 2012
17.1	De inspreker constateert dat het bestemmingsplan vooruitloopt op het in voorbereiding zijnde cultuurhistorische beleid doordat al zou zijn uitgegaan van de definitieve	Ter plaatse van de percelen langs de Wilgenlaan geldt momenteel het bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964'. De percelen zijn daarin bestemd als 'bebouwing voor landarbeidersplaatsje' (Ac) en



	vaststelling van het beschermd dorpsgezicht Wilgenlaan. De inspreker vindt dat er voor 33 huiseigenaren sprake is van een beperking van het woongenot en een ernstige aantasting van het eigendomsrecht. De inspreker vindt dat dat met name komt door het uitsluitend recht achter het hoofdgebouw toestaan van schuren en andere bijgebouwen en het niet toestaan van een uitbreiding in de vorm van een dakkapel aan de voorzijde.	‘agrarische doeleinden III’. Binnen de bestemming ‘bebouwing voor landarbeidersplaatsje’ (Ac) geldt een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale inhoud van 350 m³ per woning. Bij een woning is binnen de bestemming ‘bebouwing voor landarbeidersplaatsje’ (Ac) een bijgebouw van maximaal 16 of 24 m² toegestaan. Bijgebouwen van woningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming ‘agrarische doeleinden III’. In november 2009 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de moderniseringsplannen van de Monumentenwet. Eén van de veranderingen is dat cultuurhistorische belangen mee dienen te worden gewogen in de ruimtelijke ordening. Het accent is daarbij verlegd van objectgerichte bescherming (een gebouw) naar gebiedsgerichte bescherming. De gemeenteraad heeft mede naar aanleiding van de modernisering van de Monumentenwet op 29 maart 2012 de cultuurhistorische analyse vastgesteld. Daarin is de Wilgenlaan en omgeving aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebied. Naar aanleiding van de cultuurhistorische analyse heeft de monumentencommissie WZNH in opdracht van de gemeente een waardestelling voor het gebied verricht. Daarin is de historische ontwikkeling van het gebied beschreven, alsmede de belangrijkste identiteitsbepalende elementen en functies die in het bestemmingsplan gewaarborgd dienen te worden om het karakter van het gebied te beschermen. De plaatsing van hoofdgebouwen in de rooilijn, de schaal van de woningen, de nokrichtingen en de plaatsing van woninguitbreidingen zijn aangemerkt als de identiteitsbepalende elementen. Gelet op de modernisering van de Monumentenwet, de cultuurhistorische analyse en de waardestelling is het nodig om in het bestemmingsplan rekening te houden met het cultuurhistorisch waardevolle gebied van de Wilgenlaan en omgeving. Naar aanleiding van de waardestelling en het
--	--	---



	overleg dat met bewoners is gevoerd is voor de Wilgenlaan en omgeving een specifieke bestemmingsplanregeling opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Stommeer, de betreffende percelen zijn bestemd als 'Wonen - 3'. De bestemmingsplanregeling is bedoeld om de cultuurhistorische structuur en karakteristiek van het gebied te beschermen én om ontwikkelingsruimte te bieden die de cultuurhistorische structuur en karakteristiek verder kan versterken. In vergelijking met het voorontwerp bestemmingsplan zijn de oorspronkelijke zij-aanbouwen van originele woningen opgenomen in het bouwvlak van de betreffende woning, mogen overige zij-aanbouwen conform de huidige maten worden herbouwd, zijn bijbehorende bouwwerken op het gehele achtererf toegestaan (dus tot aan de zijdelingseperceelgrens) en zijn dakkapellen na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid ook aan de straatzijde toegestaan. Wel zijn ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan de nokrichtingen van de kappen van de woningen vastgelegd en is de sloop van een gebouw alleen toegestaan indien daarvoor een sloopvergunning is verleend. Desalniettemin zijn de bouwmogelijkheden voor Wilgenlaan en omgeving verruimd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is het in het nieuwe bestemmingsplan niet langer mogelijk om binnen de als 'Wonen - 3' bestemde gronden vergunningplichtige woninguitbreidingen op het zij-erf te realiseren, met uitzondering van bestaande zij-aanbouwen. Door terughoudend te zijn met bebouwing op het voor- en zij-erf blijft de contour en korrelgrootte aan de straatkant behouden en beleefbaar. Het oppervlak van de zone waarbinnen vergunningplichtige woninguitbreidingen achter de woning zijn toegestaan is in veel gevallen wel toegenomen doordat de voorheen als 'agrarische doeleinden III' bestemde gronden in het nieuwe
--	--



		bestemmingsplan als 'Wonen - 3' zijn bestemd en tevens als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen' zijn aangeduid. Bovendien is het door de omvang van de bouwvlakken mogelijk om hoofdgebouwen te realiseren met een inhoud van meer dan 350 m³. Ook dat is een verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Tenslotte is het toegestane oppervlak aan bijgebouwen in veel gevallen vergroot ten opzichte van het geldende bestemmingsplan (60 m² in plaats van 16 of 24 m²). Ten aanzien van de regeling voor woninguitbreidingen (aan- en uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en overkappingen) dient nog te worden opgemerkt dat deze regeling betrekking heeft op vergunningsplichtige bouwwerken en niet op vergunningsvrije bouwwerken. Er kunnen nog steeds vergunningsvrije bouwwerken worden gerealiseerd, ook na eventuele aanwijzing van het gebied als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.
17.2	Door de bestemming 'Wonen - 3' zou er voor elke verbouwing een vergunning moeten worden aangevraagd terwijl dat niet zou gelden voor huiseigenaren binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. De inspreker wijst er op dat de gemeente streeft naar een versoepeling van het vergunningstelsel maar dat de mogelijkheden voor de bewoners van de Wilgenlaan worden beknot waardoor er sprake zou zijn van een ernstige rechtsongelijkheid.	Het is niet zo dat de bestemming 'Wonen - 3' er toe leidt dat er meer omgevingsvergunningen nodig zijn dan in de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. Een bestemmingsplan bepaald niet of een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is. Dat is geregeld in de Wet omgevingsrecht. Een bestemmingsplan regelt de bouw mogelijkheden.
17.3	De inspreker vreest dat de beperkingen binnen de bestemming 'Wonen - 3' de waarde van de woning drukt en overweegt om een verzoek tot planschade in te dienen.	De gemeente begrijpt dat de inspreker waarde hecht aan het woongenot. Indien de inspreker vindt dat het bestemmingsplan tot een waardevermindering leidt, kan er door de inspreker een planschadeclaim worden ingediend zodra het bestemmingsplan van kracht is. Uit de beantwoording onder 17.1 blijkt echter, door een planologische vergelijking van het bestaande bouwrecht met het nieuwe, dat de bouw mogelijkheden per saldo verruimd worden in plaats van



		beperkt. Er is daarom naar verwachting geen sprake van een waardevermindering ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan maar een waardestijging.
18.	T. Los en S. Bosma, Wilgenlaan 27a	Ingekomen op 4 april 2012
18.1	De insprekers kunnen zich niet vinden in de aanwijzing van de Wilgenlaan als beschermd dorpsgezicht, mede omdat alles wat verbouwd kan worden al verbouwd zou zijn in de laatste jaren. Ook zijn zij het er niet mee eens dat er in het voorontwerp bestemmingsplan vooruit is gelopen op nog vast te stellen beleid. De insprekers wijzen er op dat de gemeente streeft naar een versoepeling van het vergunningstelsel maar dat de mogelijkheden voor de bewoners van de Wilgenlaan worden beknot waardoor er sprake zou zijn van een ernstige rechtsongelijkheid.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreacties 3.1, 17.1 en 17.2.
18.2	De insprekers vrezen dat de beperkingen binnen de bestemming 'Wonen - 3' de waarde van de woning drukt en zij overwegen om een verzoek tot planschade in te dienen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 17.3.
19.	Familie Bol, Wilgenlaan 25	Ingekomen op 4 april 2012
19.1	De insprekers vinden het ongepast om nog niet vastgesteld beleid in het bestemmingsplan vast te leggen door middel van beperkingen binnen de bestemming 'Wonen - 3' aangezien de beslissing over beschermd dorpsgezicht nog niet is genomen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreacties 6.2 en 17.1.
19.2	De insprekers benadrukken dat de bewoners van de Wilgenlaan er veel aan is gelegen om het prettige karakter van de Wilgenlaan te behouden, dat zij goede onderlinge contacten onderhouden en in staat zijn om goed overleg met de gemeente te voeren. De insprekers verwachten dat de bewoners aan de Wilgenlaan de ruimte wordt	In november 2009 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de moderniseringsplannen van de Monumentenwet. Eén van de veranderingen is dat cultuurhistorische belangen mee dienen te worden gewogen in de ruimtelijke ordening. Het accent is daarbij verlegd van objectgerichte bescherming (een gebouw) naar gebiedsgerichte bescherming. Het gebied van de Wilgenlaan en omgeving



	gegeven om investeringen in de woonkwaliteit voor een deel zelf te sturen en vorm te geven en niet gehinderd te worden door onnodige regelgeving en bureaucratie.	is in de op 29 maart 2012 vastgestelde cultuurhistorische analyse en de daaruit volgende waardestelling als cultuurhistorisch waardevol gebied aangemerkt. Gelet op de modernisering van de Monumentenwet, de cultuurhistorische analyse en de waardestelling is het nodig om in het bestemmingsplan rekening te houden met het cultuurhistorisch waardevolle gebied van de Wilgenlaan en omgeving. De gemeente acht het van belang om de kwaliteit van de Wilgenlaan en omgeving ook voor komende generaties te behouden en spelregels op te stellen onder welke voorwaarden medewerking zal worden verleend aan ruimtelijke ontwikkelingen. De wijze van bestemmen in het bestemmingsplan is een middel om de waardevolle en karakteristieke elementen te behouden. De gehanteerde bestemmingsplanregeling heeft als doel om de cultuurhistorische structuur en karakteristiek van het gebied te beschermen én om ontwikkelingsruimte te bieden die de cultuurhistorische structuur en karakteristiek verder kan versterken.
20.	M.A. van Gaalen van Boswijk & Van Gaalen notariskantoor, Stommeerweg 35	Ingekomen op 4 april 2012
20.1	De inspreker geeft aan dat het notariskantoor reeds tientallen jaren onder en achter de woning Stommeerweg 35 is gevestigd. De inspreker constateert dat het gebruik als kantoor niet is toegestaan in het voorontwerp bestemmingsplan. De inspreker verzoekt om het bestemmingsplan daarop aan te passen en tevens de maximale bouwhoogte te verdubbelen zodat een toekomstige groei van het kantoor niet wordt geblokkeerd.	Ter plaatse van Stommeerweg 35 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964'. Het perceel is in dat plan bestemd als 'bebouwing voor eengezinshuizen' (Eh). Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan met een maximale goothoogte van 5 tot 6,5 meter en een maximale inhoud van 400 m³. Het gebruik als kantoor en het verdubbelen van de maximale bouwhoogte is niet mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. In het voorontwerp bestemmingsplan is het gebruik als kantoor abusievelijk niet toegestaan. Een deel van het pand Stommeerweg 35 wordt al geruime tijd legaal gebruikt als kantoor. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast waarbij het perceel Stommeerweg 35 is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - kantoor eerste bouwlaag'. Ter plaatse van deze aanduiding is het gebruik als kantoor in de eerste bouwlaag mogelijk.



		Voor wat betreft het verzoek om de maximale bouwhoogte te verdubbelen geldt dat hier geen medewerking aan is verleend. In het nieuwe bestemmingsplan is ten aanzien van de bebouwing op Stommeerweg 35 uitgegaan van bebouwing met maximaal 2 bouwlagen en een kap. De goothoogte bedraagt 7 meter en de maximale nokhoogte 10 meter. Een verdubbeling van de bouwhoogte is niet passend binnen omgeving. Bovendien zou een verdubbeling van de bouwhoogte leiden tot een uitbreiding van het kantoor waardoor er ook meer parkeerruimte dient te worden gerealiseerd. De parkeerruimte op eigen terrein is echter beperkt. Daarnaast is een gebruik als kantoor aan te merken als een gebiedsvreemde functie in de woonbuurt. Een verdere uitbreiding van een dergelijke functie wordt in beginsel niet wenselijk geacht.
21.	L.H. Kok van Kocomon B.V. beheermaatschappij	Ingekomen op 4 april 2012
21.1	Inspreker geeft aan dat er in de bestaande situatie kantoorunits staan achter het kantoorgebouw Zwarteweg 123. De inspreker verwacht dat deze kantoorunits vervangen gaan worden door een definitieve vorm van bebouwing. De inspreker zou graag zien dat de maximale bouwhoogte wordt verhoogd van 4 naar 8 meter, net als het voorste deel van het perceel.	Ter plaatse van Zwarteweg 123 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964'. Het perceel is daarin bestemd als 'openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen'. Binnen deze bestemming is bebouwing toegestaan in de vorm van scholen, verenigingsgebouwen, gebouwen voor erediensten, etc. Ter plaatse van het perceel is een bouwvlak opgenomen dat voor 75% bebouwd mag worden. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter. Het realiseren van 8 meter hoge bebouwing (met een plat dak) is niet mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is voor Zwarteweg 123 uitgegaan van de bouwmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan. Een verruiming van de maximale bouwhoogte is in beginsel niet wenselijk. Het perceel Zwarteweg 123 is gelegen in het lint van de Zwarteweg. Zoals ook in de Aalsmeerse Gebiedsvisie is aangegeven wil de gemeente de groei van grootschalige bedrijvigheid in de linten tegengaan. Functies als kantoren en bedrijven dienen geconcentreerd te worden in de daarvoor aangewezen economische gebieden (zoals



		Witteweg). Bovendien kan een verruiming van de maximale bouwhoogte nadelige gevolgen hebben voor de nabijgelegen woningen.
22.	J.C. van de Bilt van Binnenhuis van de bilt bv, Ophelialaan 90	Ingekomen op 4 april 2012
22.1	Volgens de inspreker ontbreekt de woonfunctie ter plaatse van Ophelialaan 90, zoals die wel mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan.	Ter plaatse van het perceel Ophelialaan 90 geldt het bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964'. Het perceel is daarin bestemd als 'bebouwing met winkelhuizen' en 'tuinen en erven'. Binnen de bestemming 'bebouwing met winkelhuizen' is het gebruik als winkelhuizen toegestaan. Binnen de bestemming 'tuinen en erven' zijn bijgebouwen ten behoeve van winkelbedrijven toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan is Ophelialaan 90 bestemd als 'Centrum'. Binnen deze bestemming is het gebruik als wonen toegestaan voor wat betreft de tweede bouwlaag en hoger. In de eerste bouwlaag is uitsluitend het gebruik als detailhandel toegestaan. Het toestaan van wonen in de eerste bouwlaag is niet wenselijk omdat de levendigheid en aantrekkelijkheid van het buurtwinkelcentrum aan de Ophelialaan daardoor kan worden aangetast.
22.2	Het verbaast de inspreker dat het pand waar voorheen een garagebedrijf in was gevestigd niet is meegenomen in het bestemmingsplan. De inspreker vindt dat voor dit pand ook een centrumfunctie zou moeten gelden.	De opmerking van de inspreker heeft betrekking op het naastgelegen perceel Ophelialaan 92. Dat perceel is buiten het bestemmingsplan gelaten omdat het perceel een prominente plek in neemt in de ontwikkeling van 'De Tuinen van Aalsmeer', plandeel Ophelialaan. Het nu vastleggen van bestemmingen en bouwmassa's kan toekomstige plannen belemmeren. Voor het perceel zal een separate planologische procedure worden gevolgd.
22.3	De inspreker wijst er op dat het in het kader van 'De Tuinen van Aalsmeer' de bedoeling is om de Ophelialaan weer een aaneengesloten centrumwinkelgebied te laten worden. De inspreker vindt het daarom niet logisch om de bestaande bebouwingen te handhaven. Door de inspreker wordt	Gelet op het geldende bestemmingsplan 'Stommeer Zuid 1964' mag het perceel worden bebouwd met een 12 meter diep gebouw met een maximum inhoud van 400 m³. De maximale goothoogte bedraagt 5 tot 8,5 meter. In het als 'tuinen en erven' bestemde gedeelte mogen bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter worden gerealiseerd. Het realiseren van bebouwing met een



	voorgesteld om toekomstige uitbreidingen mogelijk te maken. Verzocht wordt om voor het pand van de inspreker een maximale bouwhoogte van 11 meter te hanteren aan de zijde van de Ophelialaan en 6,5 meter aan de achterzijde zodat het winkeloppervlak in de toekomst kan worden verruimd en de bedrijfswoning kan worden gehandhaafd.	bouwhoogte van 11 meter aan de zijde van de Ophelialaan en 6,5 meter aan de tuinzijde is niet mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. Een verruiming van de bouwmogelijkheden is mogelijk indien de gemeente zich kan vinden in de ontwikkeling en de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is aangetoond. Daar is op dit moment geen sprake van aangezien er geen concreet plan bekend is bij de gemeente. Het bestemmingsplan is daarom niet aangepast. De gemeente kan in de toekomst medewerking aan een eventueel bouwplan verlenen middels een separate planologische procedure.
23.	A.G Tas en E.J. Hazenberg, Zwarteweg 83	Ingekomen op 4 april 2012
23.1	De insprekers constateren dat het perceel Zwarteweg 83 in het voorontwerp bestemmingsplan uitsluitend een woonbestemming heeft. Enkele jaren geleden zou ten tijde van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Witteweg met de gemeente zijn afgesproken dat het perceel eenzelfde bestemming zou krijgen als het tegenoverliggende perceel op de hoek Zwarteweg-Burgemeester Kasteleinweg. Dat zou passen in de stedenbouwkundige uitstraling van de entree van het gebied.	In het verleden (2003) is de ontwikkeling van Zwarteweg 83 ter sprake gekomen ten tijde van het vaststellen van het Visiedocument 'Bedrijvenpark Zwarteweg' (nu Witteweg). Op dat moment was er echter geen concreet en uitvoerbaar bouwplan om de gewenste ontwikkeling als zodanig op te nemen. Bovendien was het kostenverhaal voor een dergelijk bouwplan niet geregeld. Ook nu is er geen sprake van een concreet en uitvoerbaar bouwplan zodat het bestemmingsplan niet kan worden aangepast. Los van het ontbreken van een concreet en uitvoerbaar bouwplan is er sinds de vaststelling van het visiedocument met betrekking tot de concentratie van economische groei en vestiging van kantoren/bedrijven nieuw gemeentelijk beleid vastgesteld (Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, Handreiking Economische Visie Aalsmeer). Ook op regionaal/provinciaal niveau zijn hernieuwde standpunten ingenomen (Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 en Provinciale Structuurvisie). Door dit gewijzigde beleid kan niet op voorhand worden gesteld dat het verzoek in de toekomst zal worden gehonoreerd en het perceel eenzelfde bestemming zal krijgen als het tegenovergelegen perceel.
24.	E.S. Rabbers en C. Rabbers-Dekker, Wilgenlaan 14	Ingekomen op 4 april 2012
24.1	De insprekers constateren dat het bestemmingsplan vooruitloopt op	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreacties 6.2,



	het in voorbereiding zijnde cultuurhistorische beleid doordat al een aantal beperkende maatregelen zijn opgenomen. Zo dienen onder andere schuren en andere bijgebouwen recht achter het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. In de praktijk is de woning van de insprekers 8 meter breed en het perceel 16 meter waardoor veel schuren, garages en bijgebouwen al jaren naast in plaats van achter de woning aanwezig zijn. Ook zou een vervanging van de aan de voorzijde gelegen dakkapel niet meer mogelijk zijn, ondanks dat diverse woningen origineel zijn gebouwd met een dakkapel aan de voor- en achterzijde. De insprekers vinden het niet mogen vervangen van de bestaande dakkapel een aantasting van de oorspronkelijke uitstraling. De insprekers merken op dat de woning niet breder mag worden dan 8 meter ondanks dat de breedte van het perceel dat wel toelaat. Tenslotte mag er na aanwijzing als beschermd dorpsgezicht niet meer vergunningsvrij worden gebouwd. De insprekers vinden dat er voor de huiseigenaren in de Wilgenlaan sprake is van een beperking van het woongenot en een ernstige aantasting van het eigendomsrecht. Door de bestemming 'Wonen - 3' en een eventuele aanwijzing als beschermd dorpsgezicht zou er voor elke verbouwing een vergunning moeten worden aangevraagd terwijl dat niet zou gelden voor huiseigenaren binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. De inspreker wijst er op dat de gemeente streeft naar een versoepeling van het vergunningstelsel maar dat de mogelijkheden voor de bewoners van de Wilgenlaan worden beknot waardoor er sprake zou zijn van een ernstige rechtsongelijkheid.	17.1 en 17.2.
--	---	----------------------



24.2	De insprekers vrezen dat de beperkingen binnen de bestemming 'Wonen - 3' de waarde van de woning drukt en overwegen om een verzoek tot planschade in te dienen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 17.3.
25.	B. Schellenberger, Wilgenlaan 28, een nagenoeg zelfde reactie is ingediend door R. en A. Stoeller-Boerlage, Wilgenlaan 5 en A.P. Eigenhuis, Wilgenlaan 23	Ingekomen op 4 april 2012
25.1	De inspreker heeft uit overleg met de gemeente begrepen dat bestaande legale bebouwing dat afwijkt van het bestemmingsplan wordt toegestaan. De inspreker vraagt of dit ook geldt bij herbouw als gevolg van o.a. brand.	In de algemene bouwregels is bepaald dat de bestaande maten die ten tijde van het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer of minder bedragen dan in het bestemmingsplan is voorgeschreven als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden. Voorwaarde daarbij is wel dat de bouwwerken legaal zijn. Herbouw van legale bouwwerken met een afwijkende maat is mogelijk indien herbouw op dezelfde plaats gebeurt en de afwijking niet verder toeneemt. Daarnaast is in het overgangsrecht van het bestemmingsplan geregeld dat een bestaand bouwwerk dat afwijkt van het bestemmingsplan gedeeltelijk mag worden vernieuwd of veranderd mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot. Ook mag het betreffende bouwwerk na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd binnen twee jaar na dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
25.2	De inspreker heeft begrepen dat daar waar het naar alle redelijkheid niet billijk is om woninguitbreiding achter de woning te realiseren er kan worden afgeweken. De inspreker vindt dat dat het geval is bij Wilgenlaan 28 en vraagt of dit ook zo wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.	Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Stommeer is naar aanleiding van de uitgevoerde waardestelling, het overleg met bewoners en inspraakreacties aangepast. Binnen de bestemming 'Wonen - 3' van het nieuwe bestemmingsplan zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan binnen de bouwvlakken alsmede in de gebieden die zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen'. Deze aangeduide gebieden zijn bij de meeste woningen gelegen in de zone achter de woning zodat de contour en korrelgrootte aan de straatkant behouden en beleefbaar blijven. Bij de zogenaamde 'dwarspercelen', waaronder het perceel van Wilgenlaan 28, is rekening



		gehouden met de beperkte diepte achter het hoofdgebouw. Daarom is een deel van de gronden naast het hoofdgebouw aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen'. Daardoor kunnen de bijbehorende bouwwerken naast het hoofdgebouw worden gerealiseerd.
25.3	De inspreker merkt op dat er al sprake is van een ruime mogelijkheid voor aanbouwen, bijgebouwen en carports. De inspreker heeft begrepen dat dat ook zo zal blijven en vraagt of dat ook in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.	De gemeente hanteert richtlijnen voor het toestaan van bijbehorende bouwwerken in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Deze richtlijnen zijn verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.
25.4	De inspreker wijst op de inleiding van de toelichting waarin is aangegeven dat aangesloten wordt bij recent door de gemeente opgesteld en vastgesteld beleid. De inspreker vindt het vooruitlopen op nieuw cultuurhistorisch beleid in strijd met dat uitgangspunt en bovendien ongepast vanwege de daaruit voortkomende beperkingen, welke voor de bewoners een schadelijk ingrijpen door de overheid betekenen. De inspreker vindt het niet juist om concrete gebieden aan te wijzen terwijl de beslissing om deze als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen nog niet is genomen.	Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreacties 6.2 en 17.3.
25.5	De inspreker is van mening dat de voorgenomen aanwijzing van de Wilgenlaan als beschermd dorpsgezicht mosterd na de maaltijd is, overbodig is en de belangen van bewoners schaadt. De inspreker verwijst daarbij naar een op de cultuurhistorische analyse ingediende zienswijze (d.d. 17 januari 2012) waarin nadere argumentatie is aangegeven. Enkele argumenten zijn dat bijna alle woningen verbouwd of vernieuwd zijn, bewoners zich samen inspannen om de laan en het straatbeeld in stand te houden, de	De gemeente heeft per brief (d.d. 5 april 2012) gereageerd op de zienswijze van de inspreker. Korthedshalve wordt naar deze brief verwezen.



	gemeente voldoende ruimtemogelijkheden heeft om de uitstraling van de Wilgenlaan te behouden (o.a. Welstandsnota) en dat een beschermd dorpsgezicht potentiële kopers kan afschrikken waardoor de aantrekkelijkheid van de woningen negatief zou worden beïnvloed.	
25.6	De inspreker vindt dat de bestemming 'Wonen - 3' en de mogelijke aanwijzing als beschermd dorpsgezicht in strijd is met de in de toelichting genoemde 'Nota Mensen, wonen en wensen'. In die nota is aangegeven dat de kwaliteit en de keuzevrijheid centraal staan en het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving is genoemd als één van de kernopgaven.	De in de door de inspreker genoemde nota betekent niet dat een bestemmingsplan aan alle woningen ruime mogelijkheden moet bieden en dat er geen monumenten of beschermde dorpsgezichten meer kunnen worden aangewezen. Behoud van ruimtelijke kwaliteit wordt in diverse beleidsstukken van belang geacht, o.a. in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De gemeente Aalsmeer heeft een Globale Cultuurhistorische analyse uitgevoerd waaruit blijkt dat de Wilgenlaan en omgeving een potentieel gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is. Om dit cultuurhistorisch waardevolle gebied te beschermen zijn in het bestemmingsplan andere regels toegepast dan voor vrijstaande en niet in serie gebouwde 2-onder-1-kapwoningen buiten het cultuurhistorisch waardevolle gebied. De bestemmingsplanregeling voor het cultuurhistorisch waardevolle gebied is bedoeld om de cultuurhistorische structuur en karakteristiek van het gebied te beschermen én om ontwikkelingsruimte te bieden die de cultuurhistorische structuur en karakteristiek verder kan versterken. Overigens is de in de toelichting genoemde nota niet meer van kracht aangezien deze nota is vervangen door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De paragraaf is daarom geschrapt uit de toelichting.
25.7	De inspreker benadrukt dat de bewoners van de Wilgenlaan er veel aan is gelegen om het prettige karakter van de Wilgenlaan te behouden, dat zij goede onderlinge contacten onderhouden en in staat zijn om goed overleg met de gemeente te voeren. De inspreker verwacht dat de bewoners aan de	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 19.2.



	Wilgenlaan de ruimte wordt gegeven om investeringen in de woonkwaliteit voor een deel zelf te sturen en vorm te geven en niet gehinderd te worden door onnodige regelgeving en bureaucratie.	
26.	G.J. Rietveld en M. Schuit, Wilgenlaan 8	Ingekomen op 4 april 2012
26.1	De insprekers hebben bezwaar tegen het toekennen van de bestemming 'Wonen - 3' op basis van een mogelijke aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. De insprekers verwijzen naar een zienswijze die zij in dat kader hebben verstuurd. Deze zienswijze is gelijk aan de inspraakreactie zoals weergegeven in 25.5. Korthedshalve wordt naar deze inspraakreactie verwezen.	De gemeente heeft per bief (d.d. 5 april 2012) gereageerd op de zienswijze van de inspreker. Korthedshalve wordt naar deze brief verwezen.
26.2	De insprekers geven aan dat de regeling om schuren en andere bijgebouwen recht achter het hoofdgebouw te plaatsen onlogisch is aangezien deze locatie midden op het perceel is gelegen en zodoende het uitzicht vanuit het huis zal belemmeren. De insprekers vinden de huidige locatie van de schuren, aan de rand van het perceel, logischer. De insprekers willen de huidige schuurtjes vervangen door een grotere schuur dan wel garage.	In het bestemmingsplan is het perceel van de insprekers bestemd als 'Wonen - 3'. Binnen deze bestemming is het uitgangspunt dat uitbreidingen aan de achterzijde mogelijk zijn, en dat de oorspronkelijke afmetingen van de bebouwing aan de straatzijde zoveel mogelijk gehandhaafd moet blijven, met als doel om het oorspronkelijke karakter aan de straatzijde zoveel mogelijk te behouden. Gelet op de bestemming 'Wonen - 3' en de diepte van het perceel heeft een vergunningplichtig bijgebouw niet direct achter de woning van de insprekers te worden gerealiseerd. De zone waarbinnen een bijgebouw kan worden gerealiseerd heeft een diepte van circa 80 meter vanaf de achterste grens van het bouwvlak ter plaatse van Wilgenlaan 8. Bovendien is het bestemmingsplan inmiddels aangepast waarbij een bijgebouw op het gehele achtererf kan worden gebouwd, dus ook aan de rand van het perceel.
26.3	De insprekers geven aan dat er in 2009 een principe aanvraag is gedaan voor bebouwing van de achterste helft van het perceel. Er zou zijn toegezegd dat dit zou worden meegenomen in het	Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 14.1.



	bestemmingsplan. De insprekers zien dat echter niet terug in het bestemmingsplan.	
26.4	De insprekers vrezen dat de beperkingen binnen de bestemming 'Wonen - 3' de waarde van de woning drukt en overwegen om een verzoek tot planschade in te dienen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 17.3.
27.	J. Wentzel en A.K. Berghoef, Wilgenlaan 26	Ingekomen op 4 april 2012
27.1	De insprekers constateren dat het bestemmingsplan vooruitloopt op het in voorbereiding zijnde cultuurhistorische beleid doordat al een aantal beperkende maatregelen zijn opgenomen. Zo dienen onder andere schuren en andere bijgebouwen recht achter het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Volgens de insprekers worden tuinen daarmee fors geweld aangedaan indien het pad naar de garage recht achter het huis moet komen om zodoende bij het gebouw uit te komen. Verder zou een uitbreiding door middel van een dakkapel aan de voorzijde niet mogelijk zijn waardoor er voor de huiseigenaren een beperking van hun woongenot en een ernstige aantasting van het eigendomsrecht.	Het bestemmingsplan leidt niet tot de verplichting om paden recht achter de woning te realiseren. Voor het overige wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 17.1.
27.2	De woning van de insprekers is een geschakelde woning waarbij het middelste deel lager is, conform de eis bij de vergunningaanvraag in 2005. Dit middelste deel moest onderdeel zijn van het woongedeelte, wat heeft geresulteerd in een gezamenlijke entree voor Wilgenlaan 26 en 26a en slaapkamers van Wilgenlaan 26 er boven. De insprekers constateren dat het middelste deel nu is aangemerkt als bijgebouw. De insprekers vinden dat niet consequent en verzoeken om het bouwvlak te verruimen op grond van de verleende vergunning waarbij de maximale nokhoogte gelijk wordt	In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen). Dit onderscheid is gebaseerd op de maatvoering van de gebouwdelen. Het door de insprekers genoemde tussendeel is qua maatvoering ondergeschikt en daardoor geen onderdeel van het hoofdgebouw. Het deel is qua hoogte en oppervlak ondergeschikt en daardoor aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk. Dat doet verder niets af aan de betekenis ervan als onderdeel van de woning. Overigens is het bestemmingsplan inmiddels aangepast naar aanleiding van de waardestelling, het overleg met bewoners en inspraakreacties. De oorspronkelijke zij-



	gesteld aan de huidige nokhoogte van het middelste deel. De insprekers wijzen er op dat ook bij andere woningen sprake is van aanbouwen met een woonfunctie.	aanbouwen van originele woningen zijn daarbij opgenomen in het bouwvlak waarbij is uitgegaan van de bestaande bouwhoogte. Deze aanpassing heeft ook betrekking op de zij-aanbouw van Wilgenlaan 26 en 26a.
27.3	Door de bestemming 'Wonen - 3' zou er voor elke verbouwing een vergunning moeten worden aangevraagd terwijl dat niet zou gelden voor huiseigenaren binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. De inspreker wijst er op dat de gemeente streeft naar een versoepeling van het vergunningstelsel maar dat de mogelijkheden voor de bewoners van de Wilgenlaan worden beknot waardoor er sprake zou zijn van een ernstige rechtsongelijkheid.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 17.2.
27.4	De insprekers vrezen dat de beperkingen binnen de bestemming 'Wonen - 3' de waarde van de woning drukt en overwegen om een verzoek tot planschade in te dienen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 17.3.
28.	F.P.Visser, Wilgenlaan 22	Ingekomen op 4 april 2012
28.1	De inspreker geeft aan dat de bestemming 'Wonen - 3' voor eigenaren leidt tot een ernstige beperking in de vrijheid om onder meer te herstellen en te vervangen. Dat gaat volgens de inspreker ten koste van het woongenot en de marktwaarde van de woningen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreacties 17.1 en 17.3.
29.	Fam. Buskermolen, van der Stroom/Kok en Nap, Primulastraat 36	Ingekomen op 4 april 2012
29.1	De insprekers constateren dat het bestemmingsplan niet voorziet in uitbreiding van de eerste verdieping maar de insprekers zouden graag zien dat het bestemmingsplan hier op wordt aangepast. De woningen Primulastraat 32 t/m 46 zouden op de eerste verdieping te klein zijn voor een gemiddeld gezin van vier personen. Voor de Primulastraat 34 t/m 38 zijn daarom plannen en schetsen gemaakt om de eerste	Vooralsnog wil de gemeente geen verdere uitbreiding van de eerste verdieping in het bestemmingsplan mogelijk maken omdat de gemeente momenteel het zogenaamde kruimelgevallenbeleid in voorbereiding heeft voor onder meer afwijkende woninguitbreidingen. In het kruimelbeleid zal worden omschreven in welke gevallen de gemeente medewerking zal verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan. In het kruimelgevallenbeleid zullen toetsbare criteria worden opgenomen, zoals de diepte van de



	verdieping uit te breiden en er is een principeverzoek ingediend. De insprekers wijzen er opdat een dergelijke uitbreiding bij een aantal vergelijkbare woningen aan de Kastanjelaan en Primulastraat 43 al is gerealiseerd.	tuin, de diepte van de woningen, de afstand tot achterliggende woningen, etc. De door de insprekers genoemde uitbreiding zal als kruimelgeval zijn aan te merken.
30.	M. van der Hoorn van projectbureau Buis-Pomona B.V. namens Aviflora B.V., Zwarteweg 160	Ingekomen op 5 april 2012
30.1	De inspreker geeft aan dat de locatie van Aviflora B.V. is aangegeven als Zwarteweg 159. Dit zou Zwarteweg 161 moeten zijn.	In het bestemmingsplan zijn de topografische gegevens en bestaande ondergrond weergegeven voor plaatsbepaling. Deze topografische gegevens en ondergrond zijn ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN). Kennelijk is de huisnummering in de GBKN niet juist weergegeven voor het betreffende perceel. De huisnummering ter plaatse van het perceel is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie. Overigens heeft een verkeerde huisnummering geen inhoudelijke consequenties voor het bestemmingsplan.
30.2	De inspreker geeft aan dat Aviflora B.V. voornemens is om vervangende nieuwbouw te gaan realiseren en verzoekt om de maximale bouwhoogte te verhogen naar 8 meter en één ruim bouwvlak op te nemen.	De bedrijfsgebouwen aan de Zwarteweg, waaronder het pand van Aviflora B.V., zijn indertijd gerealiseerd op basis van een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure. De voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is op basis van het huidige planologische regime niet mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is voor de door de inspreker genoemde panden uitgegaan van de bestaande situatie. Een verruiming van de bouw mogelijkheden is mogelijk indien de gemeente zich kan vinden in de ontwikkeling en de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is aangetoond. Daar is op dit moment geen sprake van aangezien er geen concreet plan bekend is bij de gemeente. Het bestemmingsplan is daarom niet aangepast. De gemeente kan in de toekomst medewerking aan een eventueel bouwplan verlenen middels een separate planologische procedure. Herbouw en uitbreiding van de bedrijfsfunctie moet beleidsmatig gezien



		gewenst zijn. Bovendien gelden er randvoorwaarden vanwege de ligging binnen de beperkingenzone van het Luchthavenindelingbesluit en de ligging binnen de molenbiotoop.
31.	M. van der Hoorn van projectbureau Buis-Pomona B.V. namens D. de Vos en P. de Boer, Ketelhuis 38a	Ingekomen op 5 april 2012
31.1	Volgens de inspreker zijn de regels voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen in strijd met de huidige situatie. Dergelijke bouwwerken zouden in de huidige situatie tot op de zijdelingse perceelsgrens kunnen worden gebouwd, de afstand van bijgebouwen tot hoofdgebouwen zou minder dan 5 meter bedragen en bijgebouwen, aan- en uitbouwen zouden tot aan de voorgevel mogen worden gebouwd. De bewoners willen net als hun burens een bijgebouw, aan- of uitbouw tot of vlakbij de erfgrans plaatsen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen.	Ter plaatse van Ketelhuis 38a geldt momenteel het bestemmingsplan 'Stommeerkade-West'. De tuin van deze woning is daarin bestemd als 'Tuin of onbebouwd erf'. Gronden met deze bestemming mogen worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen als aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van vergunningsvrije gebouwen. Deze vergunningsvrije gebouwen zijn niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan maar op basis van het Besluit omgevingsrecht (voorheen de Woningwet). In het nieuwe bestemmingsplan is de tuin van Ketelhuis 38a bestemd als 'Wonen - 2'. Gronden met de bestemming mogen worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Het betreft hier vergunningsplichtige bouwwerken. Voor deze bouwwerken gelden bepaalde maxima en voorwaarden. Zo dienen gebouwen 3 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Naast de vergunningsplichtige bouwwerken mogen de gronden op basis van het Besluit omgevingsrecht ook worden bebouwd met vergunningsvrije bouwwerken. Deze vergunningsvrije bouwwerken worden echter niet getoetst aan het bestemmingsplan en zijn daarom ook niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan leidt in vergelijking met geldende bestemmingsplan tot een verruiming van de bouw mogelijkheden voor Ketelhuis 38a. Desondanks is het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast doordat de in de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen regel om bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op minimaal 3



		meter afstand van de zijdelingse perceelgrens te bouwen is geschrapd. Dergelijke bouwwerken mogen daardoor tot op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. Tevens is het bestemmingsplan aangepast doordat rekening is gehouden met de bestaande erfafscheiding van 2 meter ter plaatse van de achterperceelgrens en de zijdelingse perceelsgrenzen. Een dergelijke erfafscheiding is in het geval van Ketelhuis 38a niet vergunningsvrij en dient daarom in het bestemmingsplan te worden geregeld.
32.	M. van der Laarse van Multi Supplies, F.A. Wentstraat 6	Ingekomen op 5 april 2012
32.1	De inspreker stelt dat de vergunde uitbreiding van het bedrijf niet in de planverbeelding is weergegeven.	Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwvlak ter plaatse van F.A. Wentstraat 6 aangepast conform de vergunde uitbreiding.
33.	C. Hermanns en M. de Jong van Onze Lieve Vrouw van de Berg Karmel parochie, Stommeerweg 13	Ingekomen op 5 april 2012
33.1	De parochie is eigenaar van zowel het kerkgebouw als het parochiehuis (Stommeerweg 13 en 15 en Gerberastraat 4). De inspreker hebben bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van de bestemming en dan met name de strakke begrenzing van de bebouwing zodat toekomstige uitbreidingen worden geblokkeerd. Deze bestemmingswijze zou ernstige financiële schade tot gevolg hebben alsmede het gebruik door de parochiegemeenschap beperken. De parochie is voornemens om de huidige bebouwing en het gebruik te veranderen met de toevoeging van een woonbestemming aangezien er plannen zijn om het gebouw te verlaten en te verkopen. Gezocht wordt naar een nieuwe invulling, eventueel in overleg met de gemeente.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 15.1. Ten aanzien van eventuele financiële schade geldt dat indien de insprekers vinden dat het bestemmingsplan tot een waardevermindering leidt, er door de insprekers een planschadeclaim kan worden ingediend zodra het bestemmingsplan van kracht is.
34.	A.Sparnaaij, Stommeerweg 95	Ingekomen op 5 april 2012
34.1	De inspreker wijst er op dat bij de woningen Stommeer 95-97 een strak bouwvlak is toegepast zodat er	De percelen Stommeerweg 95-97 zijn in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd als 'Wonen - 1'. Deze bestemming is toegepast



	geen ruimte is voor uitbreidingen terwijl er bij andere woningen aan de Stommeerweg sprake is van een ruim bouwvlak. Volgens de inspreker hebben de percelen Stommeer 95-97 voldoende ruimte tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen. Verzocht wordt om het bouwvlak te vergroten zodat uitbreiding van de woonhuizen mogelijk is.	bij rijwoningen, in serie gebouwde 2-onder-1-kapwoningen en gestapelde woningen. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' zijn strakke bouwvlakken rondom de hoofdgebouwen toegepast. Voor vrijstaande woningen en niet in serie gebouwde 2-onder-1-kapwoningen zijn de bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3' toegepast. In deze bestemmingen is een ruimer bouwvlak gehanteerd. De twee woningen Stommeerweg 95 en 97 zijn niet in serie gebouwde 2-onder-1-kapwoningen. In het voorontwerp bestemmingsplan is per abuis een 'Wonen - 1' bestemming toegepast. Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn de beide percelen bestemd als 'Wonen - 2'. Het bouwvlak is aangepast conform de bestemmingswijze bij andere percelen binnen deze bestemming.
35.	D.A. Timmerman, Wilgenlaan 17	Ingekomen op 5 april 2012
35.1	Volgens de inspreker is de gemeente te laat met de aanwijzing van de Wilgenlaan als beschermd dorpsgezicht aangezien Wilgenlaan 6 inmiddels is gesloopt en er een nieuwe woning zal worden gebouwd die volgens de inspreker niet past in de straat. Ook elders zou al sprake zijn van een verschillende woningtypen. De inspreker maakt daarom bezwaar tegen de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie 3.1.
36.	S. de Jong-Commandeur van Wijkraad Stommeer	Ingekomen op 5 april 2012
36.1	De inspreker vindt het niet wenselijk dat het binnen de bestemming 'Centrum' mogelijk wordt gemaakt om te wonen in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain. Volgens de inspreker wordt er in de bestaande situatie juist gewoond op de verdiepingen. De inspreker vindt wonen in de eerste bouwlaag niet wenselijk gezien het karakter van het winkelcentrum Ophelialaan. Verder zou de aanduiding 'wonen' ontbreken bij de panden waarvan de verdiepingen in de bestaande	De panden Ophelialaan 75 t/m 155 en 90 t/m 124 (exclusief 92) en Spoorlaan a t/m e zijn bestemd als 'Centrum'. Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor een winkelcentrum met bijbehorende voorzieningen en daarboven wonen. De eerste bouwlaag mag worden gebruikt voor detailhandel en ter plaatse van een specifieke aanduiding ook voor dienstverlening, lichte horeca en een supermarkt. Wonen in de eerste bouwlaag is vanwege de functie als winkelcentrum niet toegestaan, met uitzondering van de gronden die zijn aangeduid als 'wonen'. Deze



	situatie in gebruik zijn als bovenwoning.	aanduiding is toegepast bij Ophelialaan 91 aangezien wonen in de eerste bouwlaag daar nu ook al voorkomt. Dit bestaande gebruik wordt in het bestemmingsplan gerespecteerd. De overige verdiepingen (tweede bouwlaag en hoger) mogen worden gebruikt voor wonen. Hiervoor is geen aparte aanduiding gehanteerd.
36.2	Ten aanzien van de als 'Wonen - 1' bestemde gronden merkt de inspreker op dat er in het algemeen geen bijgebouwenregeling is gehanteerd in het bestemmingsplan. Slechts plaatselijk zouden er bijgebouwen mogelijk worden gemaakt maar deze bouw mogelijkheden zouden aanzienlijk beperkt zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De onder de Wabo verruimde mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zouden niet voorzien in de omvang van bestaande bijgebouwen zoals gesuggereerd zou zijn in de toelichting (paragraaf 7.2.2.2). De inspreker wijst er op dat er bij de woningen aan de Ophelialaan en de Sportlaan tijdens de bouw is voorzien in een bijgebouw op het achtererf met grotere hoogte dan de vergunningsvrije bouwhoogte van 3 meter. Elders in Stommeer zou sprake zijn van later gebouwde garages met schuine daken. De mogelijkheid om vergunningsvrij tot 5 meter te bouwen wordt door het bestemmingsplan uitgesloten. De inspreker vindt bijgebouwen met schuine daken wenselijk voor het beeld.	In het nieuwe bestemmingsplan zijn de hoofdgebouwen van rijwoningen en in serie gebouwde 2-onder-1-kapwoningen bestemd als 'Wonen -1'. De tuinen en erven van deze woningen zijn bestemd als 'Tuin'. In het bestemmingsplan is daarbij zoveel mogelijk uitgegaan van vergunningsvrij bouwen als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht. In de praktijk zijn er echter ook bijbehorende bouwwerken (zoals bijgebouwen) aanwezig die ruimer zijn dan wat vergunningsvrij is toegestaan. Zo bevinden zich bijvoorbeeld enkele bijgebouwen in voortuinen. Voor zover waarneembaar zijn de ruimere bijbehorende bouwwerken als uitzondering mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan door middel van een specifieke bouwaanduiding. Het kan echter voorkomen dat in een voor- of achtertuin een bijbehorend bouwwerk aanwezig is, dat ruimer is dan wat vergunningsvrij kan worden gebouwd maar dat niet is aangeduid. Voor dergelijke gevallen is in de algemene bouwregels een regeling opgenomen ('algemene regels ten aanzien van maatvoeringen'). Deze regeling maakt legale bouwwerken die afwijken van hetgeen is toegestaan in het bestemmingsplan bij recht mogelijk. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast. Er is bij de woningen aan de Ophelialaan en Sportlaan zoveel mogelijk rekening gehouden met bijgebouwen die qua maatvoering ruimer zijn dan wat vergunningsvrij is toegestaan. Deze bijgebouwen zijn, mits waarneembaar vanaf straat, apart aangeduid. Verder is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen welke het mogelijk maakt om bijgebouwen in bepaalde gevallen te voorzien van een kap.



8.2 Artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden.

1. Rijkswaterstaat Noord-Holland;
2. Ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie;
3. Ministerie van Defensie;
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
5. Kamer van Koophandel;
6. Hoogheemraadschap Rijnland;
7. N.V. Nederlandse Gasunie;
8. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet;
9. KPN Telecom;
10. Schiphol Group;
11. PWN;
12. Liander;
13. Eneco Netbeheer Amstelland B.V.;
14. Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
15. Cultuurcompagnie Noord-Holland;
16. Milieufederatie Noord-Holland;
17. Stadsregio Amsterdam;
18. Gemeente Haarlemmermeer;
19. Gemeente Uithoorn;
20. Gemeente Kaag en Braassem;
21. Gemeente Amstelveen;
- 22.
23. VAC Aalsmeer;
24. Ondernemersvereniging Aalsmeer;
25. Stedin BV.

De overlegpartijen zijn verzocht om op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. De adressanten onder 6, 7, 11, 15, 17, 18 en 19 hebben gereageerd. De reacties van deze adressanten zijn in deze paragraaf kort en zakelijk weergegeven, en voorzien van een antwoord.

6.	Hoogheemraadschap Rijnland	
6.1	De adressant verzoekt om de subparagrafen 5.2.2.2 en 5.2.2.3 van de toelichting om te draaien en dus eerst met de beschrijving van het Waterbeheerplan te beginnen. Verzocht wordt om de meegestuurde tekstvoorstellen integraal over te nemen. Deze tekstvoorstellen hebben ook betrekking op de 'Riolering en afkoppelen en 'Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater'.	Naar aanleiding van de opmerking van de adressant zijn de subparagrafen 5.2.2.2 en 5.2.2.3 van de toelichting omgedraaid en is de toelichting uitgebreid met de door de adressant meegestuurde tekstvoorstellen.
6.2	Volgens de adressant bevindt zich een afvalwatertransportgemaal	Het awpg aan de Blaauwstraat (achter nummer 64) is in het voorontwerp



	(awpg) aan de Blaauwstraat (achter nummer 64), welke niet op de planverbeelding zou zijn weergegeven. Ook zou er in de toelichting geen rekening zijn gehouden met de geurcontour van het awpg. Verzocht wordt om de awpg op te nemen in de planverbeelding en regels en in de toelichting nader in te gaan op de geurcontour.	bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Binnen deze bestemming zijn onder meer nutsvoorzieningen toegestaan. Onder nutsvoorzieningen worden bouwwerken ten behoeve van onder meer waterhuishouding verstaan. Het awpg is dus al positief bestemd in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de opmerking van de adressant zal het awpg expliciet in de toelichting worden vermeld (o.a. paragraaf 3.2). Een awpg heeft geen geurcontour. Vermoedelijk doelt de adressant op de richtafstand als bedoeld in de zogenaamde VNG-lijst. In deze lijst is in verband met geur een richtafstand van 30 meter aangegeven tussen een rioolgemaal en een rustige woonwijk. Het door de adressant bedoelde awpg bevindt zich aan de rand van een rustige woonwijk. De afstand tot woningen bedraagt meer dan 30 meter zodat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand. Aangezien het bestemmingsplan uitgaat van de bestaande situatie is er geen aanleiding om in de toelichting nader in te gaan op de richtafstand van de VNG-lijst.
6.3	In het plangebied ligt een afvalwatertransportleiding (awtl) van het awpg (zie opmerking 6.1) naar de afvalwaterzuiveringsinrichting Aalsmeer (Awzi) en een deel van de effluentleiding die van de Awzi naar de Ringvaart loopt. De adressant verzoekt om de beide leidingen op te nemen in het bestemmingsplan en daarbij rekening te houden met een strook van minimaal 2,5 meter aan weerszijden van de leiding waar bepaalde werkzaamheden niet worden toegestaan. Tevens wordt verzocht om in subparagraaf 7.2.1 aandacht te besteden aan de leidingen.	Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is het bestemmingsplan aangepast doordat de beide leidingen en de bijbehorende belemmeringsstroken zijn opgenomen in de planverbeelding. In de regels zijn de door de adressant genoemde werkzaamheden alleen toegestaan indien het college van Burgemeester en Wethouders hiervoor een omgevingsvergunning verleent (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden). De beide leidingen zijn ook genoemd in subparagraaf 7.2.1 van de toelichting.
6.4	De adressant wijst er op dat voor aanpassing en het uitvoeren van werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszones van de primaire en regionale waterkeringen, de primaire en overige oppervlaktewateren alsmede voor	Het is bekend dat er voor de door de adressant genoemde werkzaamheden tijdig een Watervergunning dient te worden aangevraagd, ook ten behoeve van de uitvoering van de plannen aan de Stommeerweg 63-75.



	grondwateronttrekking, infiltratie van water in de bodem en toename van verhard oppervlak een Watervergunning op grond van de Keur vereist is. De adressant geeft aan dat voor de geprojecteerde plannen aan de Stommeerweg 63-75 nog een Watervergunning dient te worden aangevraagd.	
7.	N.V. Nederlandse Gasunie	
7.1	De adressant constateert dat er in de regels rekening is gehouden met de aanwezigheid van gastransportleidingen maar dat de ligging van de gastransportleidingen nog niet is weergegeven in de planverbeelding. De adressant heeft daarom een afbeelding met de ligging van de twee regionale gasleidingen meegestuurd. Het gaat om twee gastransportleidingen aan de oostkant van het plangebied. Verzocht wordt om de gasleidingen op te nemen in de planverbeelding en tevens rekening te houden met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weersijden van een hartlijn van een leiding.	De gastransportleidingen waren nog niet in het voorontwerp bestemmingsplan weergegeven doordat er nog geen digitaal bestand met de ligging van de leidingen was ontvangen. Inmiddels is dit bestand ontvangen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de reactie van de adressant en het ontvangen bestand. De leiding en bijbehorende belemmeringenstrook zijn dubbel bestemd als 'Leiding - Gas'. Tevens zijn de hartlijnen van de beide leidingen aangeduid.
7.2	De adressant verzoekt om de aanwezigheid van de gastransportleidingen te vermelden in paragraaf 7.1.2 en daarbij tevens aandacht te besteden aan het groepsrisico door middel van een groepsrisicoberekening. De adressant heeft enkele gegevens over de gastransportleiding meegeleverd.	In het voorontwerp bestemmingsplan is in paragraaf 7.1.2 van de toelichting al ingegaan op de aanwezigheid van een gastransportleiding. Mede naar aanleiding van de opmerking van de adressant is onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. In paragraaf 9.2 is nader ingegaan op dit onderzoek en de gevolgen voor het groepsrisico.
11.	PWN	
11.1	Verzocht wordt om de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen, zoals het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer door deze ruimte vrij te laten zijn van bomen, stekelige beplanting en	Beplanting en het soort verharding zijn geen onderdeel van een bestemmingsplan. Ten aanzien van opslag geldt dat dit niet is toegestaan in de meeste bestemmingen ter plaatse van de waterleidingen.



	opslag. De eventuele verharding ter plaatse van een leidingenstrook zou open dienen te zijn.	
11.2	Verzocht wordt om de langs het Spoorlijnpad aanwezige transportleidingen (500 en 800 millimeter) op te nemen in het bestemmingsplan aangezien deze leidingen van essentieel belang zijn voor Aalsmeer en omstreken. Idem voor de drinkwatertransportleidingen (400 en 500 millimeter) langs de Hortensialaan, de Burgemeester Kasteleinweg en Zwarteweg.	De bedoelde leidingen zijn niet planologisch relevant en zijn daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan. De leidingen zijn wel genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan.
11.3	Gewezen wordt op de noodzaak om te kijken naar alternatieve bluswatervoorzieningen indien geen bluswater via drinkwater kan worden geleverd.	Het verzoek heeft geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan.
11.4	De adressant vraagt om aandacht te besteden aan het standaarddocument VANN. Dit document is door nutsbedrijven opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwingebieden.	Het plangebied heeft geen betrekking op nieuwbouwingebieden. Er is dus geen aanleiding om het door de adressant genoemde standaarddocument te beschrijven in de toelichting van het bestemmingsplan.
11.5	Aangenomen wordt dat de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten die na leidingaanleg in het drinkwater terecht zouden kunnen komen.	In paragraaf 3.1.2.2 van de toelichting is nader ingegaan op de bodemvervuiling in het plangebied.
15.	Cultuurcompagnie Noord-Holland	
15.1	De adressant merkt op dat in paragraaf 3.1.1.3 is aangegeven dat er in het plangebied nog één bestaande molen is en dat er twee locaties van voormalige locatie zijn. In de Beleidsnota zijn deze drie locaties aangemerkt als plekken waar mogelijk resten van molens aanwezig zijn. In het bestemmingsplan zou alleen ter plaatse van de bestaande Stommeermolen een beschermende archeologische dubbelbestemming zijn opgenomen. De adressant	In het voorontwerp bestemmingsplan is geen beschermende archeologische dubbelbestemming toegepast voor de Stommeermolen. De molen is wel dubbelbestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie' maar daarmee is niet geregeld dat eventuele archeologische objecten bij bepaalde werkzaamheden worden beschermd. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de reactie van de adressant. De gronden ter plaatse van de Stommeermolen en de twee locaties met voormalige molens zijn dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie'.



	verzoekt om ook de twee locaties van voormalige molens dubbel te bestemmen.	
17.	Stadsregio Amsterdam	
17.1	De adressant gaat in op paragraaf 3.2.1.1 waarin de huidige en toekomstige functie van de Burgemeester Kasteleinweg is beschreven. Naast een belangrijke langzaamverkeersroute tussen Hoofddorp, Aalsmeer en Uithoorn zal via dit tracé ook Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) rijden. De adressant verzoekt om deze ontwikkeling ook in het bestemmingsplan op te nemen.	De Burgemeester Kasteleinweg is bewust buiten het plangebied van het bestemmingsplan gelaten omdat momenteel nog niet precies bekend is welk profiel de dit deel van de weg in de toekomst krijgt en waar de rijbanen komen te liggen. Dit deel van de weg kan daardoor nog niet op de juiste wijze bestemd worden en is daarom geen onderdeel van het bestemmingsplan. Wel is in paragraaf 5.2 ingegaan op het Regionaal Verkeer en Vervoerplan waarbij is genoemd dat de Burgemeester Kasteleinweg in de toekomst zal worden gebruikt als tracé van de HOV-baan.
17.2	De adressant is verheugd met de uitvoerige wijze waarop het RVVP en de OV-visie zijn beschreven.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
18.	Gemeente Haarlemmermeer	
18.1	De adressant heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
19	Gemeente Uithoorn	
19.1	De adressant heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.



HOOFDSTUK IX Uitvoerbaarheid



9.1 Uitvoerbaarheid op milieuaspecten

9.1.1 *Bodem*

Daar waar nieuwe (bouw-)werkzaamheden worden toegestaan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin, op kleinschalige ontwikkelingen als beperkte woninguitbreidingen na, de bestaande situatie is vastgelegd. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is daarom niet aan de orde.

In het verleden is reeds onderzoek gedaan naar de bodem ter plaatse van het plangebied. Nadere informatie hierover is beschreven in paragraaf 3.1.2.2.

9.1.2 *Verkeer*

Verkeersstructuur

In paragraaf 3.2.1.1 en paragraaf 6.1.3 is reeds ingegaan op de toekomstige verkeersstructuur van Aalsmeer.

Het plangebied zal ook in de toekomst ontsloten worden door de, dan afgewaardeerde, Burgemeester Kasteleinweg. Deze weg zal via de Noordvork en de Middenweg worden aangesloten op de omgelegde N201. Daardoor zal het plangebied zijn aangesloten op de (toekomstige) lokale hoofdstructuur.

De Burgemeester Kasteleinweg valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Stommeer. Om de aanpassingen aan de weg te kunnen doorvoeren zal te zijner tijd een ander bestemmingsplan worden opgesteld.

Het conserverende bestemmingsplan Stommeer heeft geen significante gevolgen voor de verkeersintensiteiten in en rondom het plangebied. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande wegen.

Parkeren

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die gevolgen hebben voor de parkeervraag binnen het plangebied.

9.1.3 *Lucht*

Het bestemmingsplan Stommeer legt de bestaande situatie vast en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die in negatieve zin van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

Uit gedane onderzoeken voor omliggende bestemmingsplannen blijkt dat de normen, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer, in de omgeving van het plangebied nu en in de toekomst niet worden overschreden. De omlegging van de N201 en de afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit binnen Aalsmeer.



9.1.4 Geluid

9.1.4.1 Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe geluidgevoelige functies of een nieuwe weg mogelijk. Derhalve is, gelet op het bepaalde in de Wet geluidhinder, in het kader van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï nodig.

Grote delen van het plangebied liggen binnen de geluidzone van de Burgemeester Kasteleinweg. Volgens planning zal de Burgemeester Kasteleinweg eind 2013 worden afgewaardeerd. Gelet op de diverse besluiten die de gemeente heeft genomen kan de afwaardering worden gezien als een feit. Uit akoestisch onderzoek in het kader van het aangrenzende bestemmingsplan Spoorlaan blijkt dat de afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg tot een afname van de geluidbelasting op de omgeving zal leiden ten opzichte van de bestaande situatie.

9.1.4.2 Industrielawaai

Het noordoostelijk deel van het plangebied ligt binnen de geluidszone van industrieterrein Schiphol Oost (geluidszone na sanering). Ook ten aanzien van Industrielawaai geldt dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe geluidgevoelige functies of een nieuwe industriezone mogelijk maakt. Derhalve is, gelet op het bepaalde in de Wet geluidhinder, geen akoestisch onderzoek in verband met Industrielawaai nodig.

9.2 Uitvoerbaarheid op andere aspecten

9.2.1 Ecologie

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. Het bestemmingsplan maakt daarmee geen ontwikkelingen mogelijk die gevolgen kunnen hebben voor de beschermde flora en fauna die eventueel binnen het plangebied voorkomen.

Nader onderzoek, conform het bepaalde in de Flora- en faunawet, naar de gevolgen voor de ecologie is in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

9.2.2 Water

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterhuishouding van het plangebied. Zo staat het bestemmingsplan geen substantiële toename van verharding toe en voorziet het bestemmingsplan niet in de demping van waterwegen of ander oppervlaktewater. Ook staat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen toe die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterkwaliteit of op grondwaterstromen.

Waterkering

Zoals in paragraaf 3.1.1.4 is opgemerkt ligt een groot deel van de waterkering, een boezemkering, die de droogmakerij afschermt van het water in de boezem binnen het plangebied. Ter bescherming van deze boezemkering is op de legger van het hoogheemraadschap een kernzone aangegeven. Op grond van de Keur van het



hoogheemraadschap is een aantal werkzaamheden ter plaatse van deze kernzone verboden teneinde het waterkerende vermogen van de kering niet aan te tasten.

Transportleidingen

Tussen het afvalwatertransportgemaal aan de Blaauwstraat en de aan de oostkant van het plangebied gelegen afvalwaterzuiveringsinrichting Aalsmeer (Awzi) bevindt zich een afvalwatertransportleiding. Tevens bevindt zich in het plangebied een deel van de effluentleiding tussen de Awzi en de Ringvaart. Het plangebied wordt ter hoogte van het Spoorlijnpad ook doorkruist door de ruwwatertransportleiding tussen Nieuwegein en De Kennemerduinen.

Deze leidingen dienen bereikbaar te worden gehouden en er dient te worden voorkomen dat de ligging of werking van de betreffende leiding wordt verstoord. Voor de leidingen geldt een zakelijk recht van 10 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. In deze zones gelden speciale voorwaarden.

Riolering

Het plangebied valt binnen het bemalingsgebied Aalsmeer centrum. Het afvalwater van de omliggende woningen en bedrijven wordt via een hoofdgemaal (beheer Rijnland) getransporteerd naar de dichtstbijzijnde RWZI (aan de Molenvliet).

In de wijk Stommeer zijn gemengde rioolstelsels aanwezig. Voor de langere termijn is het doel om de gemengde rioolstelsels om te bouwen tot (verbeterde) gescheiden rioolstelsels.

De gemeente Aalsmeer heeft een rioolverordening in voorbereiding.

9.2.3 Externe veiligheid

9.2.3.1 Opslag gevaarlijke stoffen

In en nabij het plangebied zijn geen instellingen aanwezig waarvan vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen invloed verwacht mag worden op de externe veiligheid in het gebied, met uitzondering van het LPG-tankstation aan de Burgemeester Kasteleinweg 4 (direct ten noordoosten van de rijweg). Het plangebied ligt op circa 150 meter van het vulpunt van het LPG-tankstation. In het plangebied zijn aan de Stommeerkade twee woningen aanwezig die zijn gelegen binnen het invloedsgebied van het vulpunt. Omdat het bestemmingsplan conserverend is, leidt de vaststelling van het bestemmingsplan niet tot een wijziging van het groepsrisico. Wel is er bij de vaststelling van het bestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk (zie bijlage 7). Deze verantwoording is gebaseerd op de eerder verrichte berekening van het groepsrisico (groepsrisicoberekening Tebodin B.V., d.d. maart 2012).

Overigens zal de doorzet van LPG van het tankstation in de toekomst worden verkleind van 1.000 m³ naar 500 m³ zodat de risicocontour kleiner wordt en dus verder van het plangebied van dit bestemmingsplan zal zijn gelegen.

9.2.3.2 Transport gevaarlijke stoffen

De Burgemeester Kasteleinweg is in de huidige situatie een provinciale weg en daardoor aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de toekomst, als de Burgemeester



Kasteleinweg is afgewaardeerd zal het transport van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied alleen nog plaats vinden nabij de kruising Noordvork-Burgemeester Kasteleinweg. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 17 februari 2011 het Besluit routing gevaarlijke stoffen genomen waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe alleen via provinciale wegen zal plaatsvinden. Vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen is alleen mogelijk na ontheffing.

Op 2 juli 2012 is door Aviv een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd (zie bijlage 5). In het onderzoek zijn zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico berekend. Uit de berekeningen blijkt dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Burgemeester Kasteleinweg lager dan 10^{-6} /jaar zal zijn en daardoor geen belemmering oplevert voor het bestemmingsplan. Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat deze maximaal 0.979 keer de oriëntatiewaarde is. Door de omlegging van de N201 neemt het transport van gevaarlijke stoffen in de toekomstige situatie af, wat leidt tot een groepsrisico van 0.211 keer de oriëntatiewaarde. Omdat er geen toename is van het groepsrisico en het groepsrisico niet hoger is dan de oriëntatiewaarde is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

9.2.3.3 Transport gevaarlijke stoffen buisleidingen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 200 meter vanaf de hogedruk gasleidingen.

Uit het op 2 juli 2012 verrichte onderzoek van Aviv (zie bijlage 5) blijkt dat de berekeningen niet leiden tot een plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van 10^{-6} /jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan. Het groepsrisico door leiding W-529-01 is 0.02 keer de oriëntatiewaarde. De leiding W-529-04 veroorzaakt geen groepsrisico.

Het groepsrisico blijft daarmee onder 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Omdat het gaat om een conserverend bestemmingsplan is er bovendien geen toename van het groepsrisico. Volgens het Bevb art. 12, derde lid, onderdeel b kan dan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording heeft plaatsvinden in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij deze verantwoording is ook het advies van de brandweer betrokken (zie bijlage 6).

9.2.4 Luchthavenindelingbesluit

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en staat geen ontwikkelingen toe die in strijd zijn met het Luchthavenindelingsbesluit.

9.2.5 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

De gemeente Aalsmeer heeft op 24 juni 2010 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarde binnen de gemeente is en wanneer bij ruimtelijke ingrepen nader archeologisch onderzoek vereist is. Het plangebied is in de nota en de bijbehorende kaart als 'archeologievrij' gekwalificeerd. Dit houdt in dat de archeologische verwachtingswaarde voor het gebied laag is. Alleen het Boomkwekerskerkhof, de kerk en het klooster bij Stommeerweg 13-15, de Stommeermolen en twee locaties van voormalige molens zijn archeologisch gezien waardevol. Voor bodemingrepen met een bepaalde omvang gelden binnen dit gebied aanvullende bepalingen ter bescherming van eventuele archeologisch waardevolle objecten.



De bestaande rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in het plangebied zijn beschermd op basis van respectievelijk de Monumentenwet en de gemeentelijke erfgoedverordening. Het is daarom niet noodzakelijk om deze gebouwen apart te bestemmen. Om een link te leggen met de Monumentenwet zijn de aangewezen monumenten apart aangeduid zodat voor een ieder duidelijk is dat het een monument betreft. Ook zijn de betreffende gebouwen gedetailleerd bestemd.

9.2.6 Molenbiotoop

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de windvang van de molen kunnen verslechteren. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee de molenbiotoop van de molen beschermd wordt.

9.3 Economische uitvoerbaarheid

9.3.1 Grondexploitatie

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die tot verhaalbare kosten voor de gemeente kunnen leiden. De beperkte woninguitbreidingen die op basis van het bestemmingsplan toegestaan worden geschieden op basis van particulier initiatief.

9.4 Handhaving

Voorwaarde van een goed handhavingsbeleid is dat zowel bij de gemeente als bij de verschillende doelgroepen (eigenaren, gebruikers en direct belanghebbenden/omwonenden) draagvlak voor het handhaven van de bestemmingsregeling bestaat. Dat houdt in dat de regeling goed leesbaar, duidelijk en concreet moet zijn en niet voor meerdere uitleg vatbaar mag zijn.

In de huidige situatie is er sprake van een aantal illegale situaties (zie paragraaf 4.2). In het navolgende is weergegeven hoe met deze illegale situaties in het voorliggende bestemmingsplan is omgegaan en of en hoe er gehandhaafd zal gaan worden.

9.4.1 Kamerverhuur arbeidsmigranten

In het plangebied gaat het momenteel om 16 gevallen. In het bestemmingsplan is kamerverhuur niet gelegaliseerd doordat het begrip voor een woning zodanig is vorm gegeven dat het gebruik van een woning voor (grootschalige) kamerverhuur in strijd met de begripsbepaling en daarmee de bestemming is. Kamerverhuur is wel toegestaan aan maximaal 3 personen naast de huishouding of maximaal 4 personen indien er geen huishouding in het gebouw aanwezig is.

Kamerverhuur is niet gelegaliseerd omdat kamerverhuur een gevaar kan opleveren voor de veiligheid van bewoners en omwonenden indien de kamerverhuur niet volgens de regels gebeurt. Daarnaast speelt dat kamerverhuur een gevoel van sociale onveiligheid kan geven (alhoewel dat ruimtelijk gezien niet relevant is) en dat de parkeerdruk bij kamerverhuur vaak hoger ligt dan bij reguliere bewoning. Deze ongewenste effecten moeten in eerste instantie worden tegengegaan.



Zowel het ruimtelijk beleid voor kamerverhuur als het handhavingsbeleid en de uitvoering ervan is belegd in het programma 'Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten'. In dit kader zal het kosten- en capaciteitsvraagstuk worden behandeld.

9.4.2 Bedrijfsmatige (mede)gebruik van woonpercelen

Op enkele woonpercelen vindt bedrijfsmatig (mede)gebruik plaats. In het kader van het bestemmingsplan is als eerste nagegaan of er sprake is van een 'aan-huis-gebonden bedrijf of beroep'. Indien het bedrijfsmatige (mede)gebruik is aan te merken als 'aan-huis-gebonden beroep of bedrijf' wordt het bedrijfsmatige (mede)gebruik als wonen beschouwd en daarom toegestaan. Gevallen die ruimer zijn dan 'aan-huis-gebonden beroep of bedrijf' zijn in het bestemmingsplan apart aangeduid zodat het bedrijfsmatige (mede)gebruik ter plaatse is toegestaan.

Het bedrijfsmatige (mede)gebruik is toegestaan omdat een mix van wonen en bedrijvigheid tot in zekere mate gewenst kan zijn voor de levendigheid van een woonwijk. Hiertoe is ook de regeling 'aan-huis-gebonden bedrijven en beroepen' van toepassing verklaard. Sommige bedrijven en beroepen kunnen deze regeling overstijgen doordat bijvoorbeeld een groter oppervlakte gebruikt wordt of de bewoner niet werkzaam is in het bedrijf. De Stommeer is een dichtbevolkte wijk waar de drempel van het ervaren van overlast laag ligt. Bij geen van de functies is in het verleden overlast gemeld. De gevallen kunnen aan de orde zijn op percelen waar restanten agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Dergelijk gebruik kan dan het meest doelmatig worden geacht.

9.4.3 Parkeren op eigen erf

Op diverse erven in het plangebied vindt parkeren plaats. Voor sommige erven is in het verleden een uitritvergunning afgegeven maar voor andere erven is dat niet het geval. Indien er geen uitritvergunning is afgegeven is er sprake van een illegale situatie. Het is momenteel niet bekend om hoeveel illegale gevallen het gaat. In het bestemmingsplan is parkeren op eigen erf gelegaliseerd doordat parkeren op eigen erf in het beginsel overal als recht is toegestaan. Bij rijwoningen is er daarbij wel een maximum van 2 parkeerplaatsen per tuin aangehouden om te voorkomen dat erven bij de rijwoningen volledig worden gebruikt voor parkeren.

Het parkeren op eigen erf is in beginsel overal als recht toegestaan omdat het doel van het parkeerbeleid is om er voor te zorgen dat er voldoende parkeermogelijkheden in een wijk aanwezig zijn. Om de druk in het openbaar gebied te ontlasten is parkeren op eigen erf in beginsel gewenst, vooral bij vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen. Ook bij rijwoningen op woonerven kan dit vaak de meest voor de hand liggende oplossing zijn. In de praktijk is dit soms ook al het geval (bijvoorbeeld bij Wissel). Middels het verlenen van de noodzakelijke uitritvergunning kunnen ongewenste uitritten, dus parkeeroplossingen, worden gereguleerd. Vooral op het voorerf bij tussenwoningen is dit vaak stedenbouwkundig niet gewenst. Of een erf daadwerkelijk voor parkeren kan worden gebruikt is dus afhankelijk van het al dan niet verlenen van de uitritvergunning.

9.4.4 Illegale (erf)bebouwing

In het plangebied kan sprake zijn van illegale (erf)bebouwing. Uit de gebiedsinventarisatie en de BAG-gegevens zijn vooralsnog geen excessieve illegale bouwwerken voortgekomen. In het verleden zijn wel illegale bouwwerken gerealiseerd maar het gros van deze bouwwerken zonder vergunning is met terugwerkende kracht gelegaliseerd doordat deze bouwwerken nu



vallen binnen de verruimde vergunningsvrije mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht. In het bestemmingsplan is ten aanzien van erfbebouwing bij rijwoningen uitgegaan van vergunningsvrije bouwwerken. Erfbebouwing die niet vergunningsvrij is (bijvoorbeeld omdat deze in de voortuin is gelegen) maar wel legaal, is in het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar beschouwd. Ten aanzien van de vrijstaande woningen en enkele 2-onder-1-kapwoningen is erfbebouwing ruimer dan vergunningsvrij toegestaan. Deze erfbebouwing is aan maximum maten gebonden. Ook hiervoor geldt dat legale afwijkingen als maximaal toelaatbaar is toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken bij woningen zijn toegestaan om het woongenot te vergroten en staan dus ten dienste van de woningen en het hoofdgebruik op het perceel. In algemeenheid mag worden aangenomen dat de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en hoogte hiervan voldoende is voor 'huishoudelijk gebruik'. Door maxima te stellen wordt ook bewoning en ongewenst bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen tegengegaan. In het bestemmingsplan is de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken gerelateerd aan de oppervlakte van het woonperceel. Zo wordt verondersteld dat bij de categorie kleine percelen (Wonen - 1) de verruimde mogelijkheden die vanuit het Bor vergunningsvrij worden geboden (30 m²) voldoende zijn, rekening houdend met eventuele niet-vergunningsvrije legale erfbebouwing. De categorie grotere percelen (Wonen - 2 en Wonen - 3) kunnen maximaal 60 m² aan bijgebouwen bouwen met een maximum van 30% van het bouwperceel. Op deze percelen is doorgaans meer ruimte aanwezig en de invloed van bebouwing op naburige percelen zal daardoor kleiner zijn. Daarnaast is het aannemelijk dat het onderhoud van deze percelen meer ruimte vergt.

Er is in de gebiedsgerichte inventarisatie voor gekozen niet elk object te controleren. Dit is niet doelmatig en effectief gebleken omdat dergelijke overtredingen in het algemeen een zeer beperkte impact hebben op de leefbaarheid in de wijk. Handhaving van excessen vindt plaats binnen het rode spoor van het Uitvoeringsprogramma Handhaving 2011-2012. Binnen de reguliere werkzaamheden zal primair handhavend worden opgetreden wanneer er handhavingsverzoeken worden ingediend. In andere gevallen zal in beginsel niet actief gehandhaafd worden. Handhaving van beperktere illegale situaties binnen dit bestemmingsplan, die binnen het Bor niet met terugwerkende kracht zijn gelegaliseerd, kan desgewenst op termijn gebiedsgericht projectmatig worden opgepakt. Het bestemmingsplan Stommeer heeft bij deze projectmatige aanpak een gemiddelde prioriteit. Hiervoor zal te zijner tijd mogelijk extra budget nodig zijn. In ieder geval heeft dit bestemmingsplan voor dergelijke bouwwerken geen legaliserende werking.



HOOFDSTUK X Plantechnische vormgeving



10.1 Algemene plansystematiek

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

Met de inwerking­tre­ding van de regeling stand­aar­den ruimtelijke ordening 2008 is de systematiek van bestemmingsplannen grotendeels vastgelegd. In de Regeling stand­aar­den ruimtelijke ordening worden nadere regels gesteld over de vormgeving, in­rich­ting, authenticiteit, methodes en technieken en beschikbaar­stelling van digitale instrumenten. De bij deze regeling behorende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (hierna: SVBP 2008) bevat de richtlijnen voor de opzet en verbeelding van bestemmingsplannen. In de hiernavolgende paragrafen wordt de plansystematiek slechts toegelicht voor zover (geoorloofd) van de stand­aar­den wordt afgeweken of deze stand­aar­den een bepaalde interpretatieruimte laten bij de toepassing daarvan.

10.2 Methodiek van de plan­regels

De bestemmingen en aanduidingen zoals weergegeven in de verbeelding van het GML-bestand dienen in samenhang met de regels te worden gelezen. De plan­regels van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig het SVBP 2008 opgesteld. Daarnaast zijn overeenkomstig de voorschriften van artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening stand­aar­de­regels opgenomen. Het SVBP 2008 schrijft voor op welke wijze de regels van het bestemmingsplan dienen te worden ingedeeld en hoe elke plan­regel moet worden opgebouwd. Daarnaast heeft de gemeente bepaalde richtlijnen voor de toepassing van het SVBP 2008 waaraan bij de vervaardiging van het bestemmingsplan voldaan dient te worden. In deze paragraaf wordt verantwoord op welke wijze de richtlijnen van het SVBP 2008 zijn toegepast.

10.2.1 *Inleidende regels*

Overeenkomstig het SVBP 2008 bevat hoofdstuk 1 de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben betrekking op de interpretatie van de in de bestemmingsplan­regels gehanteerde begrippen en de wijze waarop de aangegeven maten moeten worden bepaald.

Artikel 1 bevat de verklaring van in de plan­regels voorkomende begrippen. In aanvulling op de in het SVBP 2008 voorgeschreven begripsbepalingen is een aantal begrippen opgenomen waarvan een nadere verklaring in aanvulling op het normale spraakgebruik van belang is voor een goede interpretatie van het juridische normenkader.

Artikel 2 bevat een uitleg over de wijze waarop bij de toepassing van de plan­regels de relevante maten moeten worden bepaald. Voor een aantal maten is in het SVBP 2008 neergelegd op welke wijze wordt gemeten. Ten behoeve van de interpretatie van de plan­regels zijn daarnaast in aanvulling op de meetvoorschriften van het SVBP een aantal nadere bepalingen opgenomen over de wijze van meten. Dit geldt voor onder andere de bouw­hoogte en de bouw­diepte.

10.2.2 *Bestemmingsregels*

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin zijn achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de plan­regels opgenomen met betrekking tot de voorkomende



(enkel)bestemmingen en dubbelbestemmingen. Het gaat in dit bestemmingsplan om de volgende bestemmingen:

- Agrarisch - Tuinbouw
- Bedrijf - Nutsvoorziening
- Bedrijventerrein – 1
- Bedrijventerrein - 2
- Centrum
- Cultuur en Ontspanning - Molen
- Gemengd
- Groen
- Horeca
- Maatschappelijk
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen - 1
- Wonen - 2
- Wonen - 3
- Leiding - Gas
- Leiding - Water
- Waarde - Archeologie
- Waarde - Cultuurhistorie - 1
- Waarde - Cultuurhistorie - 2
- Waterstaat - Waterkering

Dubbelbestemmingen zijn van toepassing op gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen aan de orde zijn. Er is daarbij sprake van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming.

De regels van een bestemming hebben een eigen opbouw met een vaste volgorde van de daarin voorkomende elementen. Daar wordt in de navolgende subparagrafen op ingegaan. In paragraaf 10.4 wordt nader ingegaan op de specifieke (enkel)bestemmingen en dubbelbestemmingen.

10.2.2.1 Doeleindenomschrijving

De bestemmingen zijn gekozen conform de richtlijnen van het SVBP 2008 voor wat de hoofdgroepen van bestemmingen en de daarbinnen vallende functies betreft. Het is niet nodig geweest gebruik te maken van de hoofdgroep “overig”. Voor een aantal te bestemmen functies geldt dat deze onder dezelfde hoofdfunctie van de betreffende hoofdgroep van bestemmingen moet worden ondergebracht, terwijl essentiële verschillen in de gebruiksdoeleinden een eigen normenstelsel noodzakelijk maken. Om in de regels tot uitdrukking te laten komen dat het in beginsel om functies van overeenkomstige aard gaat, is er voor gekozen de betreffende bestemmingen nader te specificeren met een cijfer. Zo is gekomen tot de bestemmingen ‘Wonen – 1’, ‘Wonen – 2’ en ‘Wonen-3’.

Het SVBP 2008 schrijft voor dat het eerste lid van een bestemmingsregel de bestemmingsomschrijving bevat. In aanvulling op het SVBP 2008 is conform de werkwijze van de gemeente in de bestemmingsomschrijving een subgeleding aangebracht. Het eerste sublid geeft een algemene doeleindenomschrijving. Het tweede sublid geeft vervolgens weer



wat binnen de gegeven doeleindenomschrijving het toegestane gebruik is. Indien eventueel verboden gebruik niet in de algemene gebodsregels kan worden opgenomen, wordt in het derde sublid van de bestemmingsomschrijving aangegeven welk gebruik op de betreffende gronden in ieder geval niet is toegestaan.

In de bij de dubbelbestemming behorende planregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de bestemmingen aangegeven. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen doorgaans een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere bestemmingen betrekking hebben.

10.2.2.2 Bouwregels

De bouwregels voor de bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn overeenkomstig het SVBP 2008 telkens vervat in het tweede lid van de bestemmingsregel. Voor elk bestemmingsplan geldt dat de bouwmaten per bestemming moeten worden geïnterpreteerd, in samenhang met de algemene regels voor maatvoering als gegeven in het tweede inleidende artikel (wijze van meten).

Bij verschillende bestemmingen is in het onderhavige plan gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het SVBP 2008 biedt om met behulp van bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen aanwijzingen te geven over de wijze van bouwen en verschijningsvormen van bouwen. De gebruikte bouw- en maatvoeringsaanduidingen komen voor in de in het SVBP 2008 opgenomen lijsten van aanduidingen.

Voor de dubbelbestemmingen geldt dat in de bouwregels onderscheid wordt gemaakt tussen de bouwregels zelf, de gronden waarop een omgevingsvergunning mag worden geweigerd, en de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning mag worden verleend.

10.2.2.3 Regels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In de planregels zijn regels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor zover het de dubbelbestemmingen betreft (de bestemming Waterstaat-Waterkering uitgezonderd). Overeenkomstig het SVBP 2008 zijn de regels opgenomen in het derde lid van de bestemmingsregels. In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen het verbod per dubbelbestemming, de uitzonderingen daarop, de weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning mag worden verleend.

10.2.3 Algemene regels

Het SVBP 2008 schrijft voor dat in hoofdstuk 3 van de planregels de algemene regels moeten worden ondergebracht. De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van een bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardenscheppende kader van het bestemmingsplan als geheel.

Hoewel het SVBP 2008 wel de volgorde van de algemene regels bepaalt, laat het SVBP 2008 de keuze vrij om de algemene regels in één artikel op te nemen of deze geordend per onderwerp in verschillende artikelen neer te leggen. Vanwege de uiteenlopendheid van de zaken die in de algemene regels aan de orde komen, wordt in de gemeentelijke werkwijze de voorkeur gegeven aan de tweede variant, waarbij per onderwerp een apart artikel wordt aangemaakt.



Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelbepaling die onder de algemene regels moet worden geplaatst, zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.

10.2.3.1 Algemene flexibiliteit

De algemene bouwregels in samenhang met de algemene afwijkingsregels hebben betrekking op de flexibiliteit van de planregels voor het gehele plangebied voor zover niet in de bestemmingsregels flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen. Zo is een algemene regeling opgenomen ten aanzien van maatvoeringen. Omdat niet van alle tuinen bekend is in of de voorkomende bebouwing voldoet aan de gestelde maten in het bestemmingsplan is een uitzonderingsregeling opgenomen. Dat houdt in dat alle bestaande bijbehorende bouwwerken die ruimer zijn en niet nader zijn geregeld in het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar zijn toegestaan. Het gaat daarbij, gelet op artikel 1, om bestaande legale bebouwing die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig was.

In de algemene bouwregels zijn ook regelingen opgenomen voor toegestane overschrijdingen en ondergronds bouwen.

10.2.3.2 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels bevatten in elk geval een verklaring van hetgeen in elk bestemmingsplan moet worden verstaan onder verboden gebruik. Indien specifieke functies in verschillende bestemmingen voorkomen, laat het SVBP 2008 de keuze om de specifieke gebruiksregels op te nemen in de verschillende bestemmingen of deze in een algemene regel te vervatten. In het onderhavige plan is voor deze laatste optie gekozen. Zo is om te bepalen wanneer de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf overeenkomstig de bestemming is, afgezien van specifieke regels per bestemming, maar is daarvoor een algemene regel opgenomen. In de betreffende bestemmingen wordt naar de algemene regel verwezen.

10.2.3.3. Overige regels

Onder overige regels moeten volgens de richtlijnen van het SVBP 2008 alle regels worden ondergebracht die niet onder een andere regel zijn te vatten. Vanwege het voorkomen van verschillende overlappende dubbelbestemmingen in het gebied is besloten op deze plaats de onderlinge verhouding van de verschillende dubbelbestemmingen te regelen.

10.2.4 Overgangs en slotregels

Volgens het SVBP 2008 dienen in hoofdstuk 4 van de planregels de overgangs- en slotregels te worden ondergebracht. Hier vinden de wettelijk voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht een plaats. Voor zover het dit hoofdstuk betreft is het SVBP 2008 conform de richtlijnen toegepast en behoeft de hierbij gevolgde werkwijze geen nadere toelichting.

10.3. Planverbeelding

Sinds de inwerkingtreding van de digitale verplichtingen van het besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2010 is het digitale bestemmingsplan juridisch bindend. Het digitale plan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met



bijbehorende regels. De digitale ruimtelijke informatie wordt zowel digitaal als analoog verbeeld.

10.3.1 Digitale verbeelding

De digitale verbeelding van dit bestemmingsplan is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.BPSTOMMEER-VA01. Het SVBP 2008 bevat richtlijnen over de wijze waarop de inhoud van de planregels digitaal moet worden weergegeven. Het digitale bestemmingsplan is overeenkomstig deze richtlijnen vervaardigd. Het SVBP 2008 schrijft voorts voor dat de digitale verbeelding alle relevante bestemmingsplaninformatie kunnen tonen, maar over de wijze waarop dat gebeurt is niets geregeld dan dat het opvragen van bestemmingsplaninformatie op interactieve wijze dient plaats te vinden.

10.3.2 Analoge verbeelding

De planregels worden aangehaald als “regels van het bestemmingsplan “Stommeer”. De analoge verbeelding leidt tot de analoge plankaart op papier. Ook voor de analoge verbeelding bevat het SVBP 2008 richtlijnen over de weergave van de inhoud van het bestemmingsplan. Daarnaast geldt voor de analoge verbeelding dat deze alle te verbeelden informatie moet bevatten. Er zijn regels over de opbouw van de legenda van de analoge verbeelding, over het opnemen van een noordpijl en een schaal op de plankaart en over het materiaal waarvan de kaart wordt vervaardigd. Tevens dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan te worden aangegeven welke ondergrond voor de analoge planverbeelding is gebruikt.

Het plangebied is op vier kaartbladen vervat met een schaal van 1: 1.000. Als ondergrond is de GBKN (d.d. 30 juni 2011) gebruikt. De legenda van het bestemmingsplan is ingedeeld overeenkomstig de voorschriften van het SVBP 2008.

10.4. Toelichting bestemmingen

10.4.1 Agrarisch - Tuinbouw

Het braakliggende perceel achter de Berkenlaan is bestemd als ‘Agrarisch - Tuinbouw’. Deze bestemming is conform het geldende bestemmingsplan. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik ten behoeve van glastuinbouw toegestaan. Gelet op 3.1.2 gaat het daarbij om de agrarische bedrijfsuitoefening door middel van glastuinbouw. Bijbehorende functies zoals voorzieningen als rijwegen en groenvoorzieningen zijn ook toegestaan. In 3.1.2 onder c zijn enkele mogelijke functies genoemd. Deze opsomming is niet volledig. Bouwwerken zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik als glastuinbouw.

In 3.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.4.2 Bedrijf - Nutsvoorziening

In het plangebied komen enkele grotere nutsvoorzieningen voor. Deze nutsvoorzieningen en het bijbehorende terrein zijn bestemd als ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’. In het algemeen zijn binnen deze bestemming nutsvoorzieningen toegestaan. Gelet op 4.1.2 zijn ook bij



nutsvoorzieningen behorende functies toegestaan, zoals groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en water(partijen).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en de waterhuishouding. In 4.1.2 onder g zijn enkele mogelijke bouwwerken genoemd. Deze opsomming is niet volledig.

In 4.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.4.3 Bedrijventerrein - 1

Het bedrijventerrein aan de Witteweg is bestemd als 'Bedrijventerrein - 1'. In het algemeen zijn binnen deze bestemming bedrijventerrein ten behoeve van de bedrijfsuitoefening toegestaan. Gelet op 5.1.2 gaat het daarbij om de bedrijfsuitoefening van bedrijfsactiviteiten die behoren tot categorie 1 of 2 zoals bedoeld in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage regels). In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is een categorie-indeling gehanteerd op basis van milieuoverlast per bedrijfsoort. Naast bedrijven zijn ook kantoren toegestaan. Het gaat daarbij om kantoren die onderdeel zijn van een bedrijf (zogenaamde ondergeschikte kantoren) en zelfstandige kantoren (zoals bedoeld in artikel 1). Conform 5.3.1 mag maximaal 30% van de gronden binnen de bestemming worden gebruikt voor zelfstandige kantoren. Dit percentage kan eventueel worden verhoogd tot 50% indien gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid in 5.4. Voorwaarde voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. Deze eis is opgenomen omdat kantoren vaak een hogere parkeervraag hebben dan bedrijven.

Op enkele plekken is ook volumineuze detailhandel (zie artikel 1) toegestaan. Het gaat daarbij om bestaande percelen. Deze percelen zijn in de planverbeelding aangeduid. Ter plaatse van deze aangeduide percelen zijn slechts bepaalde categorieën volumineuze detailhandel toegestaan. Andere categorieën van volumineuze detailhandel zijn binnen de bestemming toegestaan indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in 5.5.1. Ook hiervoor geldt als voorwaarde dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid pas mogelijk is als is aangetoond dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is.

De bestaande bedrijfswoning langs de Zwarteweg is positief bestemd en apart aangeduid. Tenslotte zijn binnen de bestemming ook bij een bedrijventerrein behorende functies toegestaan, zoals rijwegen, groenvoorzieningen en water(partijen). In 5.1.2 onder h zijn enkele mogelijke functies genoemd. Deze opsomming is niet volledig.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de bedrijfsuitoefening.

Het bedrijfsmatig aanbieden van langparkeren is expliciet vermeld als niet toegestaan gebruik. Dit om te voorkomen dat de gronden worden gebruikt voor het zogenaamde Schipholparkeren.

In 5.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak conform een maximum bebouwingspercentage dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

De meeste in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken zijn conform het geldende bestemmingsplan gebaseerd op kadastrale percelen, rekening houdend met enige afstand tot de N201 en/of de zijdelingse perceelsgrens. De bouwvlakken zijn daardoor wat ruimer



dan de bestaande bebouwing zodat kan worden geschoven met de bebouwing. Alleen bij de bedrijfsverzamelgebouwen zijn de bouwvlakken strak om de bebouwing heen gelegd.

In 5.4 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om andere milieucategorieën dan 1 en 2 zoals bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te staan. Voorwaarde voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is dat de betreffende bedrijfssoort niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt maar wel een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt. Ook kan toepassing aan de afwijkingsbevoegdheid worden gegeven indien het bedrijf tot een hogere milieucategorie behoort maar het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

In 5.5.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwvlakken aan te kunnen passen. Dit kan bijvoorbeeld wenselijk zijn als de kadastrale situatie is gewijzigd en er geen sprake meer is van een zijdelingse perceelsgrens (of een verschoven zijdelingse perceelsgrens). Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan dan geanticipeerd worden op de nieuwe kadastrale situatie.

10.4.4 Bedrijventerrein - 2

Het bedrijventerrein aan de Zwarteweg is bestemd als 'Bedrijventerrein - 2'. In het algemeen zijn binnen deze bestemming bedrijventerrein ten behoeve van de bedrijfsuitoefening toegestaan. Gelet op 6.1.2 gaat het daarbij om de bedrijfsuitoefening van bedrijfsactiviteiten die behoren tot categorie 1 of 2 zoals bedoeld in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage regels). In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is een categorie-indeling gehanteerd op basis van milieuoverlast per bedrijfssoort. Ook zijn binnen de bestemming bij een bedrijventerrein behorende functies toegestaan, zoals rijwegen, groenvoorzieningen en water(partijen). In 6.1.2 onder e zijn enkele mogelijke functies genoemd. Deze opsomming is niet volledig.

Binnen de bestemming is een woning aanwezig. Dit bestaande gebruik is positief bestemd in het bestemmingsplan; wonen is op de bestaande locatie aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding is wonen in de tweede bouwlaag en hoger toegestaan.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de bedrijfsuitoefening.

Het bedrijfsmatig aanbieden van langparkeren is expliciet vermeld als niet toegestaan gebruik. Dit om te voorkomen dat de gronden worden gebruikt voor het zogenaamde Schipholparkeren.

In 6.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak conform een maximum bebouwingspercentage dienen te worden gebouwd.

Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

De in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan.

In 6.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om andere milieucategorieën dan 1 en 2 zoals bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te staan. Voorwaarde voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is dat de betreffende bedrijfssoort niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt maar wel een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt. Ook kan toepassing aan de afwijkingsbevoegdheid worden gegeven indien het bedrijf tot een hogere milieucategorie behoort maar het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.



10.4.5 Centrum

Het buurtwinkelcentrum aan de Ophelialaan is bestemd als 'Centrum'. In het algemeen zijn binnen deze bestemming een winkelcentrum met bijbehorende voorzieningen en bovengelegen woningen toegestaan. Gelet op 7.1.2 gaat het daarbij om hoofdgebouwen met detailhandel in de eerste bouwlaag (en de kelder en het souterrain) en daarboven wonen. Detailhandel is ook in de tweede bouwlaag toegestaan ter plaatse van adressen waarvan de tweede bouwlaag momenteel wordt gebruikt voor een niet-woonfunctie. Deze adressen zijn apart aangeduid.

Naast detailhandel zijn ook dienstverlening en horeca toegestaan maar alleen op de bestaande adressen. Deze adressen zijn apart aangeduid. Op die manier wordt voorkomen dat detailhandel wordt verdrongen door andere functies. Conform de bestaande situatie is wonen ook toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond) van Ophelialaan 89. Dit adres is ook apart aangeduid. De bestaande supermarkt op de Ophelialaan is ook alleen toegestaan op het bestaande adres en daarom apart aangeduid. Een extra supermarkt binnen het winkelcentrum zou de detailhandelsstructuur van Aalsmeer kunnen aantasten en is daarom niet toegestaan. Dit is conform het gemeentelijk beleid.

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

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

Het bestemmingsplan staat parkeren en in- en uitritten in beginsel dus toe maar de daadwerkelijke afweging vindt plaats in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een in- en uitritvergunning.

Parkeren is ook mogelijk binnen de bestaande garageboxen aan de Begoniastraat. Deze garageboxen zijn apart aangeduid.

Woningen mogen ook worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf. Het gaat er daarbij in ieder geval om dat het aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf ondergeschikt is aan het wonen. Voor het overige wordt verwezen naar lid 3 van de algemene gebruiksregels (hoofdstuk 3 van de regels).

Tenslotte zijn binnen de bestemming ook bij een winkelcentrum met bovengelegen woningen behorende functies toegestaan, zoals voetpaden.

In 7.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Er is daarbij onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen. De in 7.2 genoemde maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

De in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken zijn gebaseerd op de bestaande hoofdbebouwing. De uitbouwen en de onbebouwde delen van erven zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw'. Ter plaatse van deze aanduiding mag maximaal 60% van de tuin of erf worden bebouwd ten behoeve van een uitbouw met een bouwhoogte van



3,5 meter. Deze uitbouwmogelijkheid is ruimer dan wat vergunningsvrij is toegestaan om zo het buurtwinkelcentrum enige uitbreidingsruimte te bieden. Tevens is in 7.3 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om één of meerdere tuinen/erven volledig te bebouwen met aan- en uitbouwen. Dit is geen direct recht maar een mogelijkheid. De gemeente kan per geval een afweging maken of het volledig bebouwen van een tuin of erf wenselijk is.

In 7.4 is een specifieke gebruiksregel opgenomen met betrekking tot de maximale vestigingsgrootte van detailhandel. Door deze maximale vestigingsgrootte wordt voorkomen dat er grootschalige detailhandelsvestigingen in het buurtwinkelcentrum komen. Voor de overige functies (dienstverlening en horeca van categorie 1) is geen maximum vestigingsgrootte opgenomen aangezien deze functies al zijn begrensd door de opgenomen aanduidingen. De maximale vestigingsgrootte heeft verder geen betrekking op de supermarkt aangezien een supermarkt gelet op artikel 1 niet onder de definitie van detailhandel valt. Voor de supermarkt geldt eveneens dat deze is aangeduid en dat daardoor de maximale begrenzing is vastgelegd.

In 7.5 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook 3 extra vestigingen dienstverlening buiten de aanduiding toe te staan. Er zijn daarbij criteria opgenomen voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid. De afwijkingsbevoegdheid is bedoeld om in te spelen op de eventuele vestiging van extra dienstverlening. De vestiging van extra dienstverlening kan wenselijk zijn ter ondersteuning van de detailhandelsfunctie van het buurtwinkelcentrum.

Het aanduiden van de bestaande dienstverlening, horeca en de supermarkt biedt weinig ruimte tot flexibiliteit. Omdat een winkelcentrum dynamisch kan zijn en er binnen de planperiode dus wijzigingen kunnen optreden is in 7.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen ten aanzien van dienstverlening, horeca en de supermarkt te kunnen verplaatsen. Door deze wijzigingsbevoegdheid kan worden ingespeeld op een situatie dat een bestaande vestiging van dienstverlening, horeca of de supermarkt niet meer in gebruik is en er elders een vestiging kan worden gerealiseerd. Ook kan de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast indien een bestaande vestiging wil verhuizen binnen het buurtwinkelcentrum. Door de wijzigingsbevoegdheid neemt het aantal vestigingen van dienstverlening, horeca en de supermarkt dus niet toe maar is slechts een verplaatsing van vestigingen mogelijk.

10.4.6 Cultuur en Ontspanning - Molen

De Stommeermolen is bestemd als 'Cultuur en Ontspanning - Molen'. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik als poldermolen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Gelet op 8.1.2 zijn naast de poldermolen en bijgebouwen ook bewoning van de poldermolen en recreatief medegebruik toegestaan. Bij recreatief medegebruik moet worden gedacht aan publieke openstelling tijdens bijvoorbeeld Open Monumentendag of Nationale Molendag. Ook zijn binnen de bestemming bij een molen behorende functies toegestaan, zoals groenvoorzieningen en water(partijen).

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de molen en de waterhuishouding.

In 8.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.



10.4.7 Gemengd

Verspreid over het plangebied komen diverse bedrijfs(verzamel)gebouwen voor die (kunnen) worden gebruikt voor diverse functies. De percelen van deze bedrijfs(verzamel)gebouwen zijn bestemd als 'Gemengd'. In het algemeen zijn binnen deze bestemming bedrijfs(verzamel)gebouwen en wonen toegestaan. Gelet op 9.1.2 gaat het daarbij om de bedrijfsuitoefening van bedrijfsactiviteiten die behoren tot categorie 1 of 2 zoals bedoeld in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage regels). In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is een categorie-indeling gehanteerd op basis van milieuoverlast per bedrijfssoort. Ook zijn dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening en toegestaan. Voor wonen geldt overigens dat dit alleen is toegestaan op de locaties die nu ook als zodanig worden gebruikt. Deze functies zijn daarom apart aangeduid. Binnen de bestemming zijn ook bij een bedrijfs(verzamel)gebouw behorende functies toegestaan, zoals tuinen en erven, parkeren, rijwegen, groenvoorzieningen en water(partijen). Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de toegestane functies.

In 9.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.4.8 Groen

De grotere, structurerende groenvlakken in het plangebied alsmede het Boomkwekerskerkhof zijn bestemd als 'Groen'. In het algemeen zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen toegestaan. Gelet op 10.1.2 gaat het daarbij om groenvoorzieningen als plantsoenen, park en solitaire beplanting. Ook zijn bij dergelijke groenvoorzieningen behorende functies toegestaan, zoals fiets- en voetpaden, water(partijen) en de uitoefening van openbare speelactiviteiten.

In een deel van het als 'Groen' bestemde groenvlak bij de Stommeermolen is ook een stal toegestaan. De bestaande stal voor grazende dieren is specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van groen - stal'. Het gebruik als stal is alleen toegestaan ter plaatse van de specifiek aangeduide gronden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de groenvoorzieningen en de waterhuishouding. In 10.1.2 onder g zijn enkele mogelijke bouwwerken genoemd. Deze opsomming is niet volledig.

Gebruik dat niet overeenkomt met 10.1.1 en 10.1.2 is niet toegestaan. In 10.1.3 is daarbij nog expliciet vermeld dat het parkeren van motorvoertuigen in deze bestemming niet is toegestaan.

In 10.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.4.9 Horeca

De horecavoorziening aan Stommeerweg 91 is bestemd als 'Horeca'. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik als horeca van categorie 1 (zie artikel 1) met



bijbehorende voorzieningen toegestaan. Gelet op artikel 11.1.2 zijn daarnaast ook bijbehorende functies als tuinen en erven, groenvoorzieningen en paden toegestaan. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de horecavoorziening.

In 11.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken. Ter plaatse van het dakterras aan de zijde van de Stommeerweg is een pergola op het dak toegestaan, conform de bestaande situatie. Het dakterras mag niet dicht worden gebouwd.

10.4.10 Maatschappelijk

In het plangebied komen enkele maatschappelijke voorzieningen voor zoals scholen, woonzorgcomplexen, kerken en de Algemene begraafplaats. Deze voorzieningen zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik als maatschappelijke dienstverlening (zie artikel 1) met bijbehorende voorzieningen toegestaan. De woonzorg en de begraafplaats zijn daarbij apart aangeduid waarbij deze functies alleen ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn toegestaan. Voor de woonzorg is dat gedaan om te voorkomen dat er woonzorg gaat plaatsvinden op locaties waar dat nu niet het geval is. Dat is om akoestische redenen niet wenselijk.

Gelet op artikel 12.1.2 zijn daarnaast ook bijbehorende functies als tuinen en erven, parkeren, groenvoorzieningen en ondergeschikte rijwegen en paden toegestaan. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de maatschappelijke voorziening.

In 12.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen volgens een maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

In 12.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook buiten de bouwvlakken gebouwen te kunnen realiseren. Dit is bedoeld om enige flexibiliteit te kunnen bieden aan de maatschappelijke voorzieningen. Dit kan vanuit maatschappelijk oogpunt wenselijk zijn.

Tenslotte zijn in 12.4 een specifieke gebruiksregels opgenomen. De eerste (12.4.1) heeft betrekking op een bestaande, overbouwde watergang ter plaatse van Gloxiniastraat 29. Daardoor kan de bestaande watergang niet worden gedempt. De tweede gebruiksregels (12.4.2) sluit het gebruik als parkeren uit bij een deel van het kloostercomplex (aan de achterzijde).

10.4.11 Sport

De sportterreinen aan de Sportlaan en de J.P. Thijsselaan zijn bestemd als 'Sport'. In het algemeen zijn binnen deze bestemming sportgelegenheden met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Gelet op artikel 13.1.2 zijn daarnaast ook bijbehorende functies als tuinen en erven, parkeren, groenvoorzieningen, water en ondergeschikte rijwegen en paden toegestaan. Tevens is bij een deel van de sportgelegenheden aan de J.P. Thijsselaan



bedrijfsmatige opslag toegestaan conform de bestaande situatie. Dit gebruik is door middel van een aanduiding begrensd.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de sportgelegenheid.

In 13.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

In 13.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook buiten de bouwvlakken gebouwen te kunnen realiseren. Dit is bedoeld om enige flexibiliteit te kunnen bieden aan de sportgelegenheden. Dit kan vanuit maatschappelijk oogpunt wenselijk zijn.

10.4.12 Tuin

De tuinen van de rijwoningen en de in serie gebouwde 2-onder-kapwoningen zijn bestemd als 'Tuin'. In het algemeen zijn binnen deze bestemming tuinen en erven toegestaan. Ook zijn gelet op 14.1.2 bij tuinen en erven behorende functies toegestaan, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water(partijen) en fiets- en voetpaden (bijvoorbeeld aan de rand van een tuin).

Ten behoeve van de genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken (geen gebouwen zijnde) en werken (geen bouwwerken zijnde) vergunningsvrij worden gerealiseerd voor zover artikel 2 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dit toelaat. In het bestemmingsplan is hoofdzakelijk uitgegaan van vergunningsvrije bouwwerken. Dergelijke vergunningsvrije bouwwerken worden niet in een bestemmingsplan geregeld (maar via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Bor). Het is niet de wens om ten opzichte van hetgeen vergunningsvrij kan worden gerealiseerd nog extra tuinbebouwing te realiseren of tuinbebouwing met een grotere omvang toe te staan. Uitzondering zijn de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die niet vergunningsvrij zijn (omdat ze bijvoorbeeld in de voortuin zijn gerealiseerd). Deze afwijkende bouwwerken zijn specifiek aangeduid. In 14.2.1 en 14.2.2 is geregeld welke maximale maten er voor de betreffende bebouwing gelden.

Om erkers aan de straatzijde mogelijk te maken is in 14.3 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. In de afwijkingsbevoegdheid zijn maximale maten opgenomen. De gemeente zal per geval beoordelen of toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid. In ieder geval dient de voortuin waar de erker is voorzien minimaal 2,5 meter diep te zijn.

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

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

Het bestemmingsplan staat parkeren en in- en uitritten in beginsel dus toe maar de daadwerkelijke afweging vindt plaats in het kader van de aanvraag voor een



omgevingsvergunning voor een in- en uitritvergunning. Gelet op 14.4 geldt er daarbij een maximum van 2 parkeerplaatsen per woning.

10.4.13 Verkeer

De wegen en aangrenzende paden zijn in het plangebied bestemd als 'Verkeer'. In het algemeen zijn binnen deze bestemming wegverkeer met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Volgens 15.1.2 gaat het om rijwegen voor gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, ongebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water(partijen). Tevens zijn de uitoefening van evenementen (zie artikel 1), ambulante detailhandel en horecaterrassen toegestaan. Voor ambulante detailhandel en de horecaterrassen geldt dat deze alleen zijn toegestaan ter plaatse van de specifiek aangeduide gronden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van het verkeer. In 15.1.2 onder l zijn enkele mogelijke bouwwerken genoemd. Deze opsomming is niet volledig.

In 15.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen. Deze maximale bouwhoogte heeft geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

In 15.3 is een specifieke gebruiksregel opgenomen waarin is vastgelegd wat het maximum oppervlak van een horecaterras mag zijn.

10.4.14 Water

De grotere, structurerende watergangen zijn bestemd als 'Water'. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik ten behoeve van waterhuishouding toegestaan. Volgens 16.1.2 gaat het om water(partijen) en groenvoorzieningen langs de oevers.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de waterhuishouding. In 16.1.2 onder c zijn enkele mogelijke bouwwerken genoemd. Deze opsomming is niet volledig. Tevens zijn bruggen en loopbruggen (bij Maase en Croon hof) toegestaan daar waar dat is aangeduid.

Gebruik dat niet overeenkomt met 16.1.1 en 16.1.2 is niet toegestaan. In 16.1.3 is daarbij nog expliciet vermeld dat steigers niet zijn toegestaan.

In 16.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen. Deze maximale bouwhoogte heeft geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.4.15 Wonen - 1

De rijwoningen, de in serie gebouwde 2-onder-1-kapwoningen en gestapelde woningen zijn bestemd als 'Wonen - 1'. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik ten behoeve van wonen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Gelet op 17.1.2 zijn daarbij ook tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en ondergeschikte rijwegen en paden toegestaan. Tevens is parkeren toegestaan daar waar dat als zodanig is aangeduid. Het gaat daarbij om bestaande parkeervoorzieningen binnen de bebouwing. Ook zijn op enkele adressen, conform de bestaande situatie, enkele niet-woonfuncties toegestaan daar waar dat als zodanig is aangeduid. Ter plaatse van de aangeduide adressen zijn dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Woningen mogen ook worden



gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf. Het gaat er daarbij in ieder geval om dat het aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf ondergeschikt is aan het wonen. Voor het overige wordt verwezen naar lid 3 van de algemene gebruiksregels (hoofdstuk 3 van de regels).

In 17.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan voor zover artikel 2 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dit toelaat. Het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken staat los van de bebouwing die via het bestemmingsplan wordt toegestaan. Het realiseren van dakkapellen is bij recht toegestaan. Afhankelijk van de locatie van de dakkapel (staatkant, zijkant of (achter)tuinkant) gelden er maten waaraan een dakkapel dient te voldoen.

In afwijking van het bouwen binnen het bouwvlak is het bij het appartementencomplex aan de Gerberastraat toegestaan om toegangsgebouwen en parkeergarages te realiseren buiten het bouwvlak. De gronden waar de toegangsgebouwen en parkeergarages zijn toegestaan zijn apart aangeduid.

In het bestemmingsplan is voor een aantal kavels aan de Stommeerweg rekening gehouden met de verleende vrijstelling van het geldende bestemmingsplan. Door middel van een aanduiding is in 17.2 vastgelegd dat er maximaal 4 woningen mogen worden gebouwd waarbij per (toekomstig) bouwperceel een maximum bebouwingspercentage van 40% geldt. De afstand tussen de woningen bedraagt minimaal 2,5 meter.

Enkele delen van woningen aan de Kamperfoeliestraat en de Goudenregenstraat mogen hoger worden gebouwd dan dat de maximale bouwhoogte aangeeft. Deze delen zijn apart aangeduid. In 17.2 is bepaald dat de maximale bouwhoogte vanaf de voorgevel onder een maximale hellinghoek mag oplopen richting de tuinzijde.

In 17.2 is tenslotte rekening gehouden met bestaande onderdoorgangen zoals die aan de Cyclamenstraat. Een onderdoorgang dient tot aan de vloer van de tweede bouwlaag (1^e verdieping) vrij te blijven van bebouwing zodat de doorgang gegarandeerd is.

10.4.16 Wonen - 2

De vrijstaande woningen en de niet in serie gebouwde 2-onder-1-kapwoningen buiten de cultuurhistorisch waardevolle gebieden zijn bestemd als 'Wonen - 2'. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik ten behoeve van wonen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Gelet op 18.1.2 zijn daarbij ook tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en ondergeschikte rijwegen en paden toegestaan. Tevens is parkeren toegestaan. Ook zijn op enkele bestaand adres, conform de bestaande situatie, bedrijven, kantoren of horeca toegestaan daar waar dat als zodanig is aangeduid. Woningen mogen ook worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf. Het gaat er daarbij in ieder geval om dat het aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf ondergeschikt is aan het wonen. Voor het overige wordt verwezen naar lid 3 van de algemene gebruiksregels (hoofdstuk 3 van de regels).

In 18.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze bepalen dat er per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw met één woning is toegestaan, tenzij een bouwvlak is aangeduid als 'twee-aaneen'. In dat geval is binnen het betreffende bouwvlak ook een 2-onder-1-kapwoning toegestaan. Verder is in 18.2 vastgesteld dat de voorgevel van een hoofdgebouw binnen 5 meter achter de aanduiding 'gevellijn' dient te worden gebouwd. Daardoor is een bepaalde mate van variatie mogelijk. Ook is bepaald wat de maximale bouwdiepte, breedte en hoogte van het hoofdgebouw mag zijn.



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

Omdat de percelen binnen deze bestemming over het algemeen groter zijn dan binnen de bestemming 'Wonen - 1' mogen bijbehorende bouwwerken (zoals bijgebouwen en aan- en uitbouwen) ook wat groter zijn en daarmee ook wat groter zijn dan wat vergunningsvrij is toegestaan. De maten van deze bijbehorende bouwwerken zijn weergegeven in 18.2. De betreffende bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gerealiseerd ter plaatse van de als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen' aangeduide gronden. Deze aanduiding heeft geen betrekking op de voortuinen zodat wordt voorkomen dat de betreffende bouwwerken in voortuinen worden gerealiseerd.

Om erkers aan de straatzijde mogelijk te maken is in 18.3 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. In de afwijkingsbevoegdheid zijn maximale maten opgenomen. De gemeente zal per geval beoordelen of toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid. In ieder geval dient de voortuin waar de erker is voorzien minimaal 2,5 meter diep te zijn.

In 18.4.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwvlakken en aanduidingsvlakken aan te kunnen passen. Dit kan bijvoorbeeld wenselijk zijn als de kadastrale situatie is gewijzigd en er geen sprake meer is van een zijdelingse perceelsgrens (of een verschoven zijdelingse perceelsgrens). Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan dan geanticipeerd worden op de nieuwe kadastrale situatie. Om vooruitlopend op toepassing van de wijzigingsbevoegdheid al te kunnen bouwen is in 18.3 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze maakt het dus voor de gemeente mogelijk om te anticiperen op de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

De wijzigingsbevoegdheid in 18.4.2 heeft betrekking op de eventuele situatie dat de bestaande horeca-inrichting niet meer in gebruik is. Burgemeester en wethouders kunnen het toegestane gebruik als horeca in dat geval schrappen om te voorkomen dat er opnieuw een horeca-inrichting in het woongebied komt. Toepassing kan echter pas nadat het gebruik als horeca langer dan een jaar is beëindigd.

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

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

Het bestemmingsplan staat parkeren en in- en uitritten in beginsel dus toe maar de daadwerkelijke afweging vindt plaats in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een in- en uitritvergunning.

10.4.17 Wonen - 3

De vrijstaande woningen en de niet in serie gebouwde 2-onder-1-kapwoningen binnen de cultuurhistorisch waardevolle gebieden zijn bestemd als 'Wonen - 3'. Deze regeling is vergelijkbaar met de bestemming 'Wonen - 2'. Alleen de configuratie van de bouwvlakken en de aanduidingsvlakken 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen' is afwijkend aangezien deze krasser zijn dan binnen de bestemming 'Wonen - 2'. Ook zijn enkele



bouwregels strakker (zo zijn er in beginsel geen dakkapellen aan de straatzijde toegestaan) en zijn de nokrichtingen vastgelegd. Dit ter bescherming van het cultuurhistorisch waardevolle gebied. Dakkapellen aan de voorzijde zijn pas toegestaan na toepassing van de in 19.3 opgenomen afwijkingsbevoegdheid. In deze afwijkingsbevoegdheid zijn maten opgenomen waaraan de dakkapellen dienen te voldoen. Deze maten zijn afgestemd op voorschriften die zijn opgesteld naar aanleiding van de waardestellingen. Per abuis is de in de voorschriften opgenomen maat van 5 dakpannen tot de zijkant van het dakvlak en de maat van 5 dakpannen als onderlinge afstand tussen dakkapellen in de afwijkingsbevoegdheid vertaald als een afstandsmaat van 1,5 meter in plaats van 1 meter. Als in de praktijk een verzoek komt om een dakkapel op 1 meter van de zijkant van het dakvlak te realiseren en de dakkapel aan de overige voorwaarden voldoet dan zal er een separate planologische procedure worden gevoerd om de dakkapel te kunnen realiseren.

10.4.18 Leiding - Gas

De gastransportleidingen zijn dubbel bestemd. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van medebestemmingen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming is het gebruik ten behoeve van de aanleg, de instandhouding en de bescherming van deze leidingen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan ten behoeve van de bescherming, het onderhoud en de instandhouding van de gastransportleiding.

In 20.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze hebben betrekking op de maximale bouwhoogte en de reden waarom een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Gelet op 20.3 geldt dat er voor bepaalde werkzaamheden (niet zijnde bouwen) een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de gasleiding.

10.4.19 Leiding - Water

In het plangebied zijn drie planologisch relevante waterleidingen aanwezig. Het gaat om een afvalwatertransportleiding, een ruwwatertransportleiding en een effluentleiding. Deze leidingen zijn dubbel bestemd. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van medebestemmingen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming is het gebruik ten behoeve van de aanleg, de instandhouding en de bescherming van deze leidingen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan ten behoeve van de bescherming, het onderhoud en de instandhouding van de waterleiding.

In 21.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze hebben betrekking op de maximale bouwhoogte en de reden waarom een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Gelet op 21.3 geldt dat er voor bepaalde werkzaamheden (niet zijnde bouwen) een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de waterleiding.

10.4.19 Waarde - Archeologie

Het Boomkwekerskerkhof, de kerk en het klooster aan de Stommeerweg 13-15, het terrein van de Stommeermolen en twee locaties van voormalige molens zijn dubbel bestemd. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van medebestemmingen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming is uitgegaan van het gebruik ten behoeve van de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan ten behoeve van de bescherming en de instandhouding van de archeologische waarden.



In 22.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze strekken er toe dat in geval van bouwwerkzaamheden er een inventariserend veldonderzoek (IVO) moet worden overlegd indien de bouwwerkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een bepaalde omvang en de bouwwerkzaamheden op een bepaalde diepte plaatsvinden. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Een IVO is niet nodig indien uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting. Dit kan aan de orde zijn omdat de (algemene) archeologische bureauonderzoeken die voor het plangebied zijn verricht niet op detailniveau zijn.

Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden in de bodem kan een omgevingsvergunning voor deze werkzaamheden noodzakelijk zijn. Indien een dergelijke omgevingsvergunning voor het aanleggen nodig is kan deze pas worden verleend indien er een IVO is uitgevoerd. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het aanleggen.

10.4.21 Waarde - Cultuurhistorie - 1

Het Boomkwekerskerkhof en de Stommeermolen zijn dubbel bestemd. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van medebestemmingen. Ter plaatse van de dubbelbestemming is het gebruik ten behoeve van het behoud en het herstel van de cultuurhistorische en geografische waarden van het betreffende cultuurhistorische object toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan ten behoeve van de bescherming, het onderhoud en de instandhouding van het Boomkwekerskerkhof dan wel de poldermolen.

In 23.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze hebben betrekking op de maximale bouwhoogte en de reden waarom een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Gelet op 23.3 geldt dat er voor bepaalde werkzaamheden (niet zijnde bouwen) een omgevingsvergunning is vereist. Dit te bescherming van (de beleving van) het Boomkwekerskerkhof dan wel de poldermolen.

10.4.22 Waarde - Cultuurhistorie - 1

De restanten van de voormalige spoorlijn zijn dubbel bestemd. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van medebestemmingen. Ter plaatse van de dubbelbestemming is het gebruik ten behoeve van het behoud en het herstel van de cultuurhistorische en geografische waarden van het betreffende cultuurhistorische object toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan ten behoeve van de bescherming, het onderhoud en de instandhouding van het dijklichaam dan wel de poldermolen.

In 24.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze hebben betrekking op de maximale bouwhoogte en de reden waarom een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Gelet op 24.3 geldt dat er voor bepaalde werkzaamheden (niet zijnde bouwen) een omgevingsvergunning is vereist. Dit te bescherming van (de beleving van) het dijklichaam.

10.4.22 Waterstaat - Waterkering

De beschermingszone en de kernzone van de boezemkering zijn dubbel bestemd. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van medebestemmingen.



Ter plaatse van de dubbelbestemming is het gebruik ten behoeve van de bescherming en het onderhoud van de waterkering toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan ten behoeve van het onderhoud en de instandhouding van de waterkering.

In 24.2 zijn bouwregels welke regelen dat Burgemeester en Wethouders advies inwinnen bij de beheerder alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.



BIJLAGEN

- 1. Waardestelling 'De Wilgenlaan (Stommeer)'**
- 2. Waardestelling 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan (Stommeer)'**
- 3. Voorschriften bij waardestelling van gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'De Wilgenlaan (Stommeer)'**
- 4. Voorschriften bij waardestelling van gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan (Stommeer)'**
- 5. Onderzoek externe veiligheid**
- 6. Advies brandweer**
- 7. Verantwoordingsparagraaf**