

**WIJZIGINGSPLAN
MR. JAC. TAKKADE 28
IN AALSMEER**

BESTEMMINGSPLAN “SCHINKELPOLDER”

2^{de} wijziging

in verband met
wijziging van bestemming
naar woondoeleinden

Perceel aan de Mr. Jac. Takkade 28 in Aalsmeer,
Kadastraal bekend als sectie A, nummer 3113.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente
Aalsmeer op 4 november 2014 onder zaaknummer Z-2014/047187.

Deskundigenadvies : TOP-Consultants BV
Planidentificatie nr. : NL.IMRO.0358.BPSchinkelpolwijn2-VA01
Versie : 1.0
Datum : 23 oktober 2014

Planonderdeel Toelichting

Inhoud van de toelichting

HOOFDSTUK I	Formele planbeschrijving	7
1.1	Doel van de wijziging	7
1.2	Planlocatie	7
1.3	Wijzigingsbevoegdheid	8
1.4	Toetsing de vigerende bestemming	9
1.5	Formele aanvraag	10
HOOFDSTUK II	Wijzigingsbevoegdheid	11
2.1	Juridische regeling	11
2.2	Toepasselijkheid	11
HOOFDSTUK III	Vorbereiding	21
3.1	Onderzoek	21
3.2	Inspraak	21
3.3	Zienswijzen	21
HOOFDSTUK IV	Uitvoerbaarheid	23
4.1	Economische uitvoerbaarheid	23
4.2	Juridische uitvoerbaarheid	23
HOOFDSTUK V	Wijzigingsplan	25
5.1	Wijziging van de planverbeelding	25
5.2	Wijziging van de planregels	25
5.3	Citeertitel	25

Formele planbeschrijving

1.1 Doel van de wijziging

Het doel van de wijziging is de woonfunctie van de voormalige bedrijfswoning aan de Mr. Jac. Takkade 28 in overeenstemming te brengen met het juridisch regime van het bestemmingsplan “Schinkelpolder”. Op het plangebied van het wijzigingsplan rust[te] de bestemming “Bedrijf” (B) volgens welke het gebruik van ‘niet-aan-de-bestemming-gelieerde’ bewoning, niet is toegestaan.

1.2 Planlocatie

Het wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Mr. Jac. Takkade 28. Dit bedrijfsperceel was tot omstreeks 2004 bedrijfsmatig in gebruik door meubelstofferderij Van Beek. Op het perceel is een woongebouw aanwezig dat tot 2004 fungeerde als bedrijfswoning bij het voornoemde bedrijf. Met de beëindiging van het bedrijf is de woning onttrokken aan de bedrijfsbestemming en door de voormalige ondernemer in gebruik genomen als burgerwoning.

Het perceel is gelegen aan de noordrand van het plangebied van het bestemmingsplan. Het doel van het bestemmingsplan is volgens paragraaf 1.2 van de plantoelichting: “de bescherming van de [noordrand] als natuurlijk- en ecologisch waardevol gebied, alsmede het beperkt mogelijk maken van extensieve dagrecreatie, zonder dat eerdergenoemde waarden worden aangetast”. Deze beleidsmatige doelstelling komt tot uitdrukking in de doeleindenbestemming van de omliggende gronden: de percelen aan weerszijde van de planlocatie zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Recreatie met functieaanduiding ‘paardenweide’. De gronden aan de achterzijde behoren tot het Schinkelbos en zijn bestemd als bestemming Natuur.

Gelet op de beleidsmatige doelstelling van het bestemmingsplan werd het bedrijfsmatige gebruik van meubelstofferderij Van Beek aangemerkt als een gebiedsvreemde functie. Deze functie is in het bestemmingsplan conserverend bestemd als ‘het bestaande bedrijf’. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was niet bekend dat de activiteiten van dit bedrijf waren gestaakt.

Op het perceel bevindt zich een schuur die voorheen accommodatie bood aan de meubelstofferderij. Voorts zijn ook een kas en een paardenstal aanwezig. De voormalige bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met een schuine kap.

1.3 Wijzigingsbevoegdheid

1.3.1 Bestemming en flexibiliteit

Het perceel aan de Mr. Jac. Takkade 28 is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Schinkelpolder. Dit plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 4 juli 2013 en in werking getreden op 4 oktober 2013.

Het perceel is in het bestemmingsplan hoofdzakelijk bestemd als bestemming “Bedrijf” (B). Deze bestemming voorziet in een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming “Wonen” (W), met als doel om een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning. De specifieke wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4.5.1 van de planregels en is toegekend aan burgemeester en wethouders.

1.3.2 Het besluitgebied

De reikwijdte van het wijzigingsbesluit is beperkt tot de gronden aan de Mr. Jac. Takkade 28 te Aalsmeer, kadastraal bekend als sectie A, nummer 3113.



1.3.3 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp van het wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-

wijzigingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente.

Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp van het wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4 Toetsing aan de vigerende bestemming

De (voormalige) bedrijfswoning aan de Mr. Jakkade is in het bestemmingsplan Schinkelpolder als zodanig bestemd als bestemming 'Bedrijf' met de specifieke functieaanduiding "(bw)". Deze bestemming voorziet niet in het gewenste gebruik voor woondoeleinden. In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf' is het wonen, anders dan ten behoeve van de bedrijfsfunctie, expliciet genoemd als strijdig gebruik.



Figuur: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan Schinkelpolder (planlocatie is rood omlijnd)

De bestemming 'Wonen', als geregeld in artikel 4 van de planregels, voorziet daarentegen wel in het gebruik voor reguliere woondoeleinden.

1.5 Formele aanvraag

Bij brief van 2 april 2014 heeft de eigenaar van de gronden aan de Mr. Jac. Takkade 28, de heer N. Wennekers, het college van burgemeester en wethouders verzocht om toepassing te geven aan de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.5.1 van de planregels teneinde de thans vigerende bestemming “Bedrijf” te wijzigen in de bestemming “Wonen”, met als doel om de aanwezige (voormalige) bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning.

Wijzigingsbevoegdheid

2.1 Juridische regeling

De specifieke wijzigingsbevoegd is als volgt neergelegd in artikel 4.5.1 van de planregels:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen', met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vast dient te staan dat:

- a. de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd;
- b. aangetoond wordt dat de bestemming 'Wonen' ruimtelijk en milieutechnisch past op de locatie met in achtneming van de 50 dB geluidzone die uitgaat van Schiphol alsmede het LIB;
- c. daardoor omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- d. ook anderszins geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. aangetoond wordt dat de burgerwoning ook verder ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie.

2.2 Toepasselijkheid

Het wijzigingsplan voldoet op de volgende wijze aan de voorwaarden die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid;

a. de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd;

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat het bedrijf van meubelstofeerderij Van Beek, als genoemd in artikel 4.1, sub a. onder 2. van de planregels, in 2004 is beëindigd. De bewoning van de voormalige bedrijfswoning is nadien voortgezet als burgerwoning.

In augustus 2013 is het perceel van eigendom gewijzigd. De nieuwe eigenaar is niet voornemens om het voorheen aanwezige bedrijf voort te zetten, dan wel enig ander bedrijf ter plaatse uit te oefenen.

b. aangetoond wordt dat de bestemming 'Wonen' ruimtelijk en milieutechnisch past op de locatie met in achtneming van de 50 dB geluidzone die uitgaat van Schiphol alsmede het LIB;

In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt expliciet gewezen op de ruimtelijke beperkingen die samenhangen met het functioneren van de nabijgelegen luchthaven Schiphol en het gezoneerde industrieterrein van Schiphol-Oost. In dit verband spelen met name de aspecten geluid en het als zodanig aangewezen beperkingengebied van het LIB (Luchthavenindelingsbesluit) een rol. Ook voor wat betreft het aspect van de externe veiligheid bevindt de planlocatie zich in de invloedssfeer van Schiphol-Oost.

Voor alle bovengenoemde aspecten geldt dat een bedrijfswoning *grosso modo* een zelfde beschermingsniveau heeft als een burgerwoning.

Geluid

Het perceel Mr. Jac. Takkade 28 ligt binnen de 60 dB(A) geluidscontour van het gezoneerde industrieterrein van Schiphol-Oost. Bij besluit van 26 maart 1999 is door middel van een zogenaamd MTG-besluit de maximaal toelaatbare geluidsbelasting vastgelegd die geldt voor de gevels van omstreeks 6.500 woningen rond de luchthaven Schiphol. In dat verband is voor huisnummer 28 een grenswaarde vastgesteld van 64 dB(A).

Op grond van artikelen 53 tot en met 61 de Wet geluidhinder blijft de hogere waarde, vastgesteld vóór 2007, bij wijziging van het bestemmingsplan en bij herbouw van de woning, bestaan. De wet maakt daarin geen onderscheid tussen een bedrijfswoning of een burgerwoning.

Op grond van artikel 111b van de Wet geluidhinder mag de binnenwaarde van een eventueel vervangende woning ten hoogste 35 dB(A) bedragen.

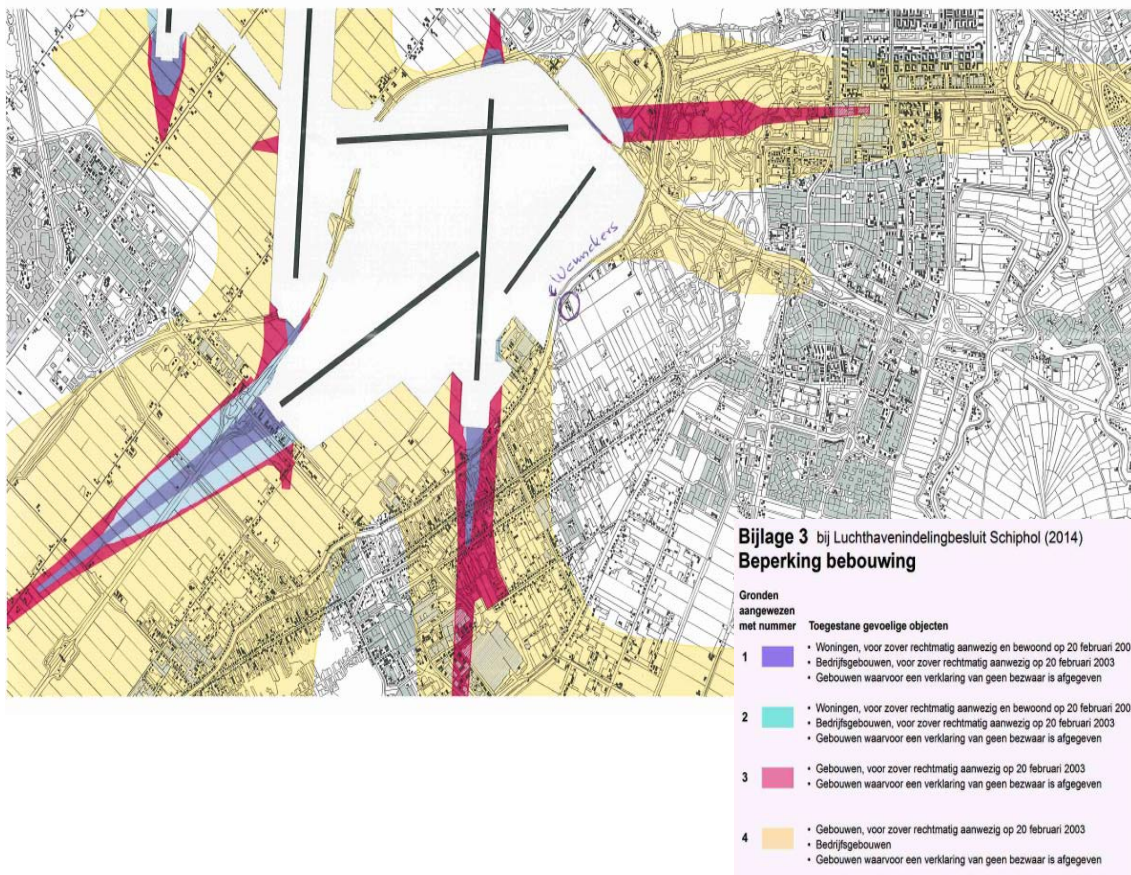
Luchthavenindelingsbesluit

De planlocatie is gelegen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). Op specifieke thema's legt het LIB binnen wisselende contouren beperkingen op aan de ontwikkelingen rondom de luchthaven. Voor het perceel aan de Mr. Jac Takkade 28 hebben met name de aspecten "toetshoogtes" en "vogelaantrekkende werking" betekenis.

- Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op doorschieten en te laag invliegen van vliegtuigen, gelden rond de luchthaven Schiphol beperkingen ten aanzien van de maximaal toegestane hoogtes van gebouwen en andere objecten. De hoogtes gelden vanaf het peil van Schiphol (4m – NAP). Van toepassing is artikel 2.2.2 van het LIB en kaart "Bijlage 4 van het LIB". De planlocatie aan de Mr. Jac Takkade 28 valt in het gebied tot 20 m boven NAP. De bouwregels van de bestemming Wonen laten geen hogere bouwhoogte toe dan 9 meter, en ook de binnenplanse afwijkingsregels van artikel 11.4 laten geen hogere bouwhoogte toe dan 12 meter. De planlocatie ligt op nagenoeg dezelfde peilhoogte als de luchthaven. De bouwbepalingen van de nieuwe bestemming zijn derhalve ruimschoots in overeenstemming met de voorgeschreven toetshoogtes van het LIB.
- voor het thema "vogelaantrekkende werking" ligt de locatie ook in het LIB. Om de kans op vogelaanvaringen zoveel mogelijk te beperken mogen op grond van

het LIB geen vogelaantrekkende functies worden toegelaten. Dit geldt voor industriële bedrijven in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, de aanleg van natuurreservaten en de aanleg van moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan drie hectaren. De gebruiksregels van de bestemming Wonen laten geen vogelaantrekkende functies toe als bedoeld in het LIB;

- voor het thema 'gevoelige objecten' ligt het perceel net niet binnen het LIB. Zie daarvoor onderstaande kaart.

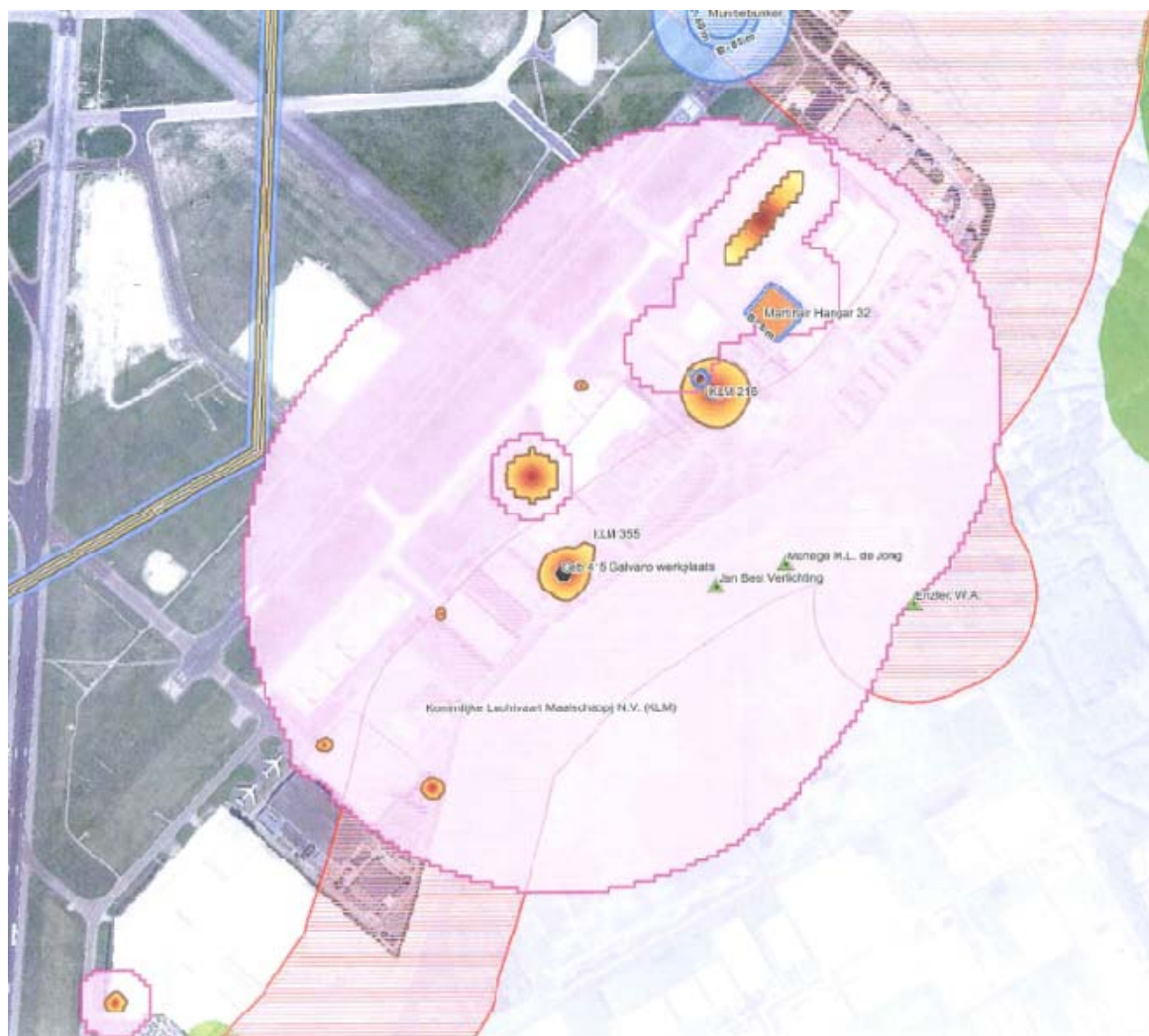


Externe veiligheid

Op de pagina hierna is een kaart opgenomen van het plaatsgebonden risico (PR) en het invloedsgebied groepsrisico (GR) die betrekking heeft op de bedrijfsactiviteiten van Schiphol-Oost. Voor het plaatsgebonden risico gelden voor een bedrijfswoning en een burgerwoning afwijkende regels. Uit de kaart blijkt echter dat de planlocatie niet binnen de PR contour 10^{-6} van Schiphol ligt. Het aspect van het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor de voorgenumen bestemmingswijziging.

De planlocatie bevindt zich wel in het invloedsgebied van het GR. De functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning leidt echter niet tot een toename van de bevolking binnen het GR-gebied. Een nadere verantwoording is daarom niet geboden.

De woning is fysiek beschermd door de dijk van de Ringvaart Haarlemmermeer. De afstand tot de bedrijfspanden met risicostoffen op Schiphol bedraagt ca 250 meter. Een incident op Fokkerweg zal daardoor geringe invloed hebben op de woning. Een eventuele plasbrand kan zich fysiek niet verspreiden vanwege de dijk en het water van de ringvaart.



- c. daardoor omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;**
- d. ook anderszins geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;**

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor wat betreft de wijziging naar de bestemming Wonen is het van belang welke milieugevoelige functies en milieubelastende activiteiten op grond van deze bestemming mogelijk zijn. Volgens de doeleindenomschrijving in artikel 11.1 van de planregels is het gebruik toegestaan voor 'wonen' en het uitoefenen van 'een bed & breakfast met maximaal 4 kamers binnen de bestaande bebouwing'. Met name het wonen is een milieugevoelige functie.

De bestemming maakt op beperkte schaal ook milieubelastende activiteiten mogelijk in de vorm van een aan-huisgebonden-bedrijf. De bestemming voorziet ook in het hobbymatig houden van paarden, doch het hobbymatige karakter maakt dat dit gebruik niet kan worden aangemerkt als een milieubelastende activiteit.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Er zijn richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied.

De VNG-publicatie is een handreiking. De standaard richtafstanden die hierin staan zijn gesteld voor een bepaald type bedrijfsactiviteiten en omvang. In het kader van de Wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Daarbij kunnen in een milieuvergunning specifieke voorschriften voor een bedrijf worden gesteld of gelden algemene normen voor bedrijven die onder de meldingsplicht van een AMvB vallen. Deze voorschriften of normen omvatten onder meer de werkelijke hinderafstanden voor stank, geluid en veiligheid die in acht genomen moeten worden ten opzichte van gevoelige bestemmingen in de omgeving.

Een bedrijf kan op grond van zijn milieuvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar ook rechten. Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een AMvB van toepassing is.

- *Gemengd gebied*

Het tuinbouwgebied van de Schinkelpolder is in het bestemmingsplan Schinkelpolder aangemerkt als een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging, waardoor met één afstandsstap van de richtlijn kan worden afgeweken.

- *bestemming Wonen: milieugevoelige functies*

De bestemming Wonen kan een belemmering opleveren voor de uitoefening van omliggende bedrijven. Ten zuidwesten van de planlocatie, aan de Mr. Jac Takkade 22, ligt Stal Wennekers. Dit betreft een grootschalige paardenhouderij en manegebedrijf. De activiteiten van dit bedrijf komen qua maximale milieubelasting het meest overeen met de SBI-code 931 uit de bedrijvenlijst van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze code heeft betrekking op 'Maneges'. Dergelijke activiteiten worden aangemerkt als milieucategorie 3.1 waarbij de minimale afstand tot een nabijgelegen woning 50 meter is in een rustige woonwijk en dus 30 meter in dit geval vanwege de kwalificatie 'gemengd gebied'.

Ten noordoosten van de planlocatie, aan de Mr. Jac Takkade 31-33, ligt eveneens een manegebedrijf (De Jong). Dit bedrijf heeft dezelfde SBI-code en heeft dus ook een richtafstand van minimaal 30 meter.

De planlocatie is gelegen op een afstand van respectievelijk 500 en 250 meter van de genoemde manegebedrijven. De bestemmingswijziging vormt voor de uitoefening van deze bedrijven dus geen belemmering.

Ten noordoosten van de planlocatie, aan de Mr. Jac Takkade 30, is meubelhandel Jan Best gevestigd. Van deze meubelhandel levert de bijbehorende werkplaats de meeste milieubelastende activiteiten. Deze activiteiten komen het meest overeen met de SBI-code 162 uit de bedrijvenlijst (timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²). Dergelijke activiteiten worden aangemerkt als milieucategorie 3.1 waarbij de minimale afstand tot een nabijgelegen woning 50 meter is in een rustige woonwijk en dus 30 meter in dit geval vanwege de kwalificatie 'gemengd gebied'. De planlocatie ligt op ruim 80 meter afstand en levert dus geen belemmering op voor de uitoefening van de meubelhandel.

- *bestemming Wonen: milieubelastende activiteiten*

De bestemming Wonen voorziet in de uitoefening van een aan-huisgebonden-bedrijf. In artikel 1.5 van de planregels is een dergelijk bedrijf gedefinieerd als: "het bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde detailhandel, en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in of bij een woning kunnen worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie, en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. Een dergelijk kleinschalig niet-industrieel bedrijf zal de milieucategorie 2 niet te boven kunnen gaan. Ten opzicht van een 'gemengd gebied' geldt daarvoor een minimale afstand van 10 meter.

De percelen aan weerszijde van de planlocatie zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Recreatie met functieaanduiding 'paardenweide'. De gronden aan de

achterzijde behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en zijn bestemd als bestemming Natuur. Op grond van deze bestemmingen zijn geen milieugevoelige functies toegestaan. De voorgenomen bestemmingswijziging doet derhalve geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

e. aangetoond wordt dat de burgerwoning ook verder ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie.

Bouwbepalingen

Ingevolge de bouwregels van de bestemming Wonen mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd (artikel 11.2.2 onder b.). Gelet op de plansystematiek van het bestemmingsplan Schinkelpolder zal de wijzigingslocatie dan ook van een bouwvlak moeten worden voorzien, globaal ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning.

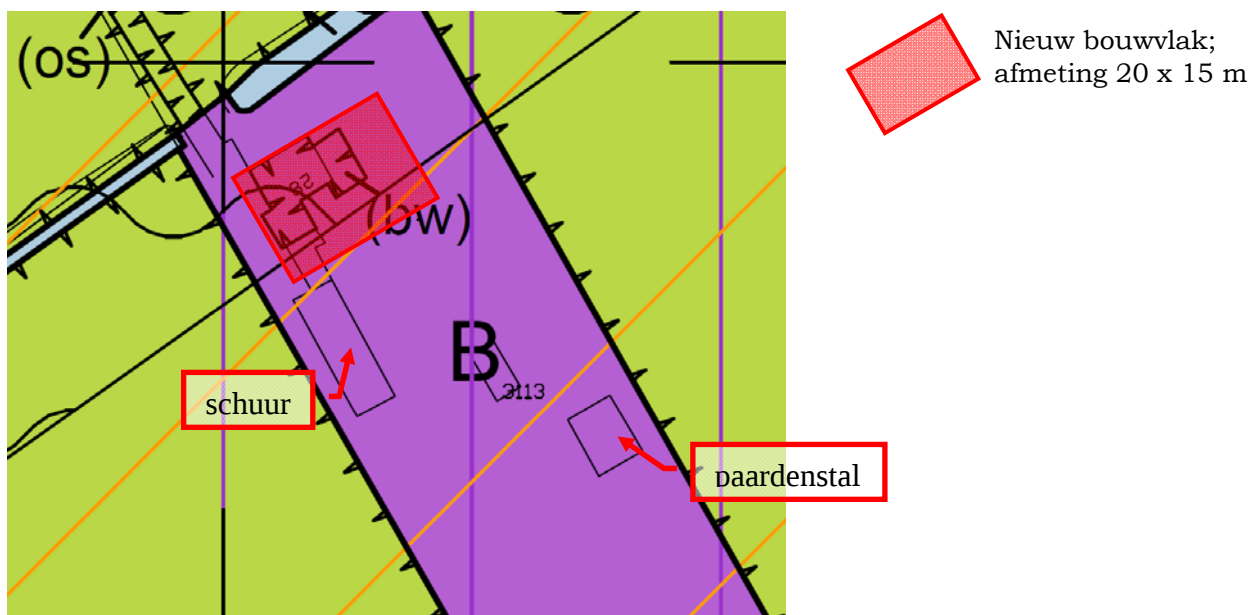
De begrenzing van het bouwvlak moet zijn afgestemd op de bouwregels die betrekking hebben op de minimaal voorgeschreven afstand van het hoofdgebouw tot de gevellijn en de zijdelingse perceelgrens, als bedoeld in artikel 11.2.2, onder e. en h.

De omvang van het bouwvlak is niet bepalend voor de toegestane oppervlakte van een eventueel nieuw te bouwen (vervangende) woning. Ingevolge artikel 11.2.2 onder f. mag de voorgevelbreedte van een vrijstaande woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen, niet meer bedragen dan 12 meter. De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw is in artikel 11.2.2 onder g. vastgelegd op 15 meter. Volgens de plansystematiek van de bestemming Wonen is het bouwvlak ruimer dan het vloeroppervlak dat op grond van de bijbehorende bouwregels maximaal is toegestaan. Dit biedt enige flexibiliteit in de situering van een eventueel toekomstige (vervangende) woning.

Naast de aanwezige voormalige bedrijfswoningen bevinden zich op de planlocatie de volgende vrijstaande bouwwerken:

- een schuur met een oppervlakte van 80 m²;
- een kas met een oppervlakte van 20 m²; en
- een paardenstal met een oppervlakte van 33 m².

De gezamenlijke oppervlakten aan bijgebouwen bedraagt dus 133 m². Op grond van artikel 11.2.2 onder m. van de regels van de bestemming Wonen mag het gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor het onderhavige perceel niet meer bedragen dan 60 m². De algemene bouwregels van artikel 16.1.1 bepalen evenwel dat de op het tijdstip van inwerkingtreding van het [bestemmingsplan Schinkelpolder] bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die meer bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, als maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden



Uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Schinkelpolder' met aanwijzingen over de situering van de bestaande schuur en paardenstal, alsmede de projectie van het bouwvlak zoals deze zal worden opgenomen in samenhang met de bestemming 'Wonen'.

Verkeer

De Mr. Jac Takkade is een doodlopende weg, althans voor gemotoriseerd verkeer. Afgezien van het langzaam verkeer, wordt de weg uitsluitend gebruikt voor bestemmingsverkeer. Het ligt in de verwachting dat de bestemmingswijziging geen verandering zal opleveren in het aantal verkeersbewegingen. Een woonfunctie levert doorgaans minder verkeer op dan een bedrijfsfunctie.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Nb-wet 1998 worden Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

De planlocatie ligt op ruim een kilometer afstand van het Beschermd Natuurmonument Oosteinderpoel. Effecten door stikstofdepositie en rustverstoring zijn niet te verwachten vanwege de afstand tot het natuurgebied en het geringe aantal verkeersbewegingen. De planlocatie grenst aan de zuidzijde aan de EHS. De provincie van Noord-Holland hanteert echter geen toetsing aan externe werking in hun beleid. Nadere toetsing is in dit kader niet noodzakelijk.



Figuur: ligging beschermde natuurgebieden (EHS = groen, Beschermde natuurmonument = bruin) (plangebied is rood omcirkeld)

Archeologie

Op de planlocatie rust de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”. Deze bestemming beschermt de archeologische waarden die ter plaatse in grond aanwezig zijn, of verondersteld worden aanwezig te zijn. De genoemde dubbelbestemming blijft van toepassing op het perceel aan de Mr. Jac. Takkade 28, ook na de voorgenomen bestemmingswijziging naar woondoeleinden.

Vorbereiding

3.1 Onderzoek

Het onderzoek als bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht betreft in eerste instantie het onderzoek naar de vraag of met het wijzigingsplan wordt voldaan aan de voorwaarden die verbonden zijn aan de wijzigingsbevoegdheid en die de grenzen vormen waarbinnen de bevoegdheid kan worden toegepast, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a. van de Wet ruimtelijke ordening. Dat onderzoek heeft geleid tot de conclusie, dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan.

3.2 Inspraak

In de voorbereiding van het bestemmingsplan "Schinkelpolder" zijn ingezetenen en belanghebbenden reeds betrokken bij de materiële planvorming. Het onderhavige wijzigingsplan ziet enkel op een aanpassing van de bestemmingsvlakken en leidt niet tot een wijziging van de inhoud van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Er is geen reden aan te wijzen om voor deze locatie een (tweede) inspraakgelegenheid te organiseren. Uiteraard worden belanghebbenden in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan alsnog in de gelegenheid gesteld om zich uit te spreken over de inhoud van het plan. In het kader van de formele procedure kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders een formele zienswijze over het ontwerpplan naar voren te brengen.

3.3 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het wijzigingsplan met ingang van 29 augustus 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn over het ontwerpplan geen zienswijzen naar voren gebracht.

Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Economische uitvoerbaarheid voor de overheid

4.1.1.1 Exploitatie openbare voorzieningen

Met de bestemmingswijziging zijn geen nieuwe ontwikkelingen gemoeid waarvan de uitvoerbaarheid inzichtelijk moet worden gemaakt.

4.1.1.2 Exploitatieplan

Voor het wijzigingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld omdat het plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt waarvoor op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven.

4.1.2 Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief

Het doel van dit wijzigingsplan is de bestaande bedrijfsuitoefening op de gronden aan de Mr. Jac Takkade 28 in overeenstemming te brengen met het juridische regime van het bestemmingsplan Schinkelpolder. Er zijn derhalve geen private initiatieven waarvan de uitvoerbaarheid inzichtelijk moet worden gemaakt.

4.2 Juridische uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in het licht van eigendomsverwerving of van toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten of onteigeningswet.

Wijzigingsplan

5.1 Wijziging van de planverbeelding

De planverbeelding van het bestemmingsplan “Schinkelpolder”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 4 juli 2013, wordt voor wat betreft de gronden met kadastrale aanduiding sectie A, nummer 3113, gewijzigd als aangegeven op de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding als vervat in de bestandenset met plan-identificatie NL.IMRO.0358.BPSchinkelpolwijz2-VA01.

5.2 Wijziging van de planregels

De regels van het bestemmingsplan “Schinkelpolder”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 4 juli 2013, worden niet gewijzigd.

5.3 Citeertitel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald onder de naam “Schinkelpolder, tweede wijziging”.

Planonderdeel Regels

