

N 196 en Zwarteweg

Bestemmingsplan

Inhoudsopgave

raadsbesluit	5
TOELICHTING	11
Hoofdstuk 1 Inleiding	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Aard en doel	11
1.3 Voorheen vigerende regelingen	11
1.4 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2 Het plangebied	13
2.1 Ligging en begrenzing	13
2.2 Typering van het plangebied	13
2.3 Stedenbouwkundige en architectonische structuur	14
2.4 Samenhang met de omgeving	14
Hoofdstuk 3 Planologische inventarisatie	15
3.1 Grondgebonden waarden	15
3.2 Milieuhygiënische belemmeringen	16
3.3 Ruimtelijke functies	17
Hoofdstuk 4 Juridische inventarisatie	19
4.1 Planologische besluiten	19
4.2 Strijdige functies	19
Hoofdstuk 5 Beleidskaders en regelgeving	20
5.1 Ruimtelijk beleid	20
5.2 Sectorbeleid	21
Hoofdstuk 6 Planvisie	25
6.1 Beleid van de gemeente	25
6.2 Relatie met voorheen geldend planregime	27
6.3 Gebiedsontwikkeling	27
Hoofdstuk 7 Keuze van bestemmingen	30
7.1 Bestemmen van ruimtelijke kwaliteiten	30
7.2 Bestemmen van ruimtelijke functies	30
7.3 Bestemmen van occupatie	30
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke betrokkenheid	31
8.1 Inspraak	31
8.2 Bestuurlijk overleg	31
8.3 Zienswijzen	32
Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid	33
9.1 Uitvoerbaarheid op milieuaspecten	33
9.2 Uitvoerbaarheid op andere (omgevings)aspecten	34
9.3 Economische uitvoerbaarheid	35
9.4 Juridische uitvoerbaarheid	36
9.5 Handhaving	36
Hoofdstuk 10 Plantechische vormgeving	38
10.1 Voorgeschreven standaarden	38
10.2 Systematiek van de planregels	38
10.3 Systematiek van de planverbeelding	40
10.4 Artikelgewijze toelichting	41
Bijlagen	45
PLANREGELS	51
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	52
Artikel 1 Begrippen	52
Artikel 2 Wijze van meten	57

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	58
Artikel 3 Agrarisch - Tuinbouw	58
Artikel 4 Bedrijf - Opslag	59
Artikel 5 Centrum	60
Artikel 6 Groen	62
Artikel 7 Maatschappelijk	63
Artikel 8 Tuin	64
Artikel 9 Verkeer	65
Artikel 10 Water	66
Artikel 11 Waarde - Archeologie	67
Artikel 12 Waterstaat - Waterkering	69
Hoofdstuk 3 Algemene regels	70
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	70
Artikel 14 Algemene bouwregels	71
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	72
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels	73
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	74
Artikel 18 Overige regels	75
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	76
Artikel 19 Overgangsrecht	76
Artikel 20 Slotregel	77
Bijlagen	79

raadsbesluit



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nrZ-2014/017340
D-2014/215674

Datum B&W-besluit 12 augustus 2014

Voor de vergadering van raad d.d.
12 augustus 2014

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der
Hoeven

Afdeling ROV

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Esther van der Klis
020-540 4146
e.van.der.klis@lamstelveen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan N196 en Zwarteweg

Gevraagd besluit

- 1) kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en in te stemmen met de weergave en beantwoording van deze zienswijzen conform de Nota van Beantwoording;
- 2) te constateren, dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt waarvoor een wettelijke plicht tot kostenverhaal geldt en vast te stellen, dat afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan;
- 3) het bestemmingsplan "N196 en Zwarteweg" ongewijzigd vast te stellen;
- 4) te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting en bijlagen langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.N196zwarteweg-VG01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
- 5) te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 6 januari 2014;
- 6) de bevoegdheid tot het elektronisch publiceren en waarmerken van het digitale bestemmingsplan te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders;
- 7) burgemeester en wethouders te machtigen om onze raad verder te vertegenwoordigen terzake van de behandeling van eventueel beroep dan wel verzoek om voorlopige voorziening bij de (voorzitter van de) Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen dit besluit.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het doel van het gevraagde besluit is tot een actuele planologische regeling te komen voor de gronden van het tracé van de N 196 (Burgemeester Kasteleinweg) en de ten westen daarvan aangrenzende percelen tussen de Zwarteweg en de Ophelialaan.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Voor de betreffende gronden wordt een bestemmingsplan vastgesteld.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Wonen en ruimtelijke indeling

Aanleiding

Ingevolge artikel 9.3.2 van de Invoeringswet ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voor de betreffende gronden per 1 juli 2013 komen te vervallen. Op 31 oktober 2013 heeft u daarom een

voorbereidingsbesluit genomen en daarbij tevens een verbod opgenomen om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen. Het voorbereidingsbesluit is op 1 november 2013 in werking getreden voor de duur van één jaar. Binnen deze termijn dient een ontwerpbestemmingsplan in procedure te zijn gebracht.

Argumenten

Door middel van het voorbereidingsbesluit is voorkomen dat zich ontwikkelingen kunnen voordoen die het toekomstig planologische regime frustreren. Dit is gelet op de voorgenomen herontwikkeling tot woningbouw op de percelen aan de Zwarteweg van groot belang. Het bestemmingsplan neemt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Het bestemmingsplan is daarmee zuiver conserverend van aard en beoogt niet meer dan de bestaande situatie vast te leggen als basis voor de gebiedsontwikkeling in het kader van het project "De tuinen van Aalsmeer". In de plantoelichting van het bestemmingsplan wordt daarom ook ingegaan op het streefbeeld voor het plangebied.

Kanttekeningen

Gelet op het overwegend conserverende karakter van dit bestemmingsplan en het feit dat ingezetenen en belanghebbenden in het kader van het project "De tuinen van Aalsmeer" bij de toekomstige planontwikkeling zullen worden betrokken, hebben burgemeester en wethouders besloten geen inspraak te verlenen over een voorontwerp van het bestemmingsplan. In het kader van het wettelijk verplichte bestuurlijke vooroverleg is het plan op 14 mei 2014 toegestuurd aan de gebruikelijke partners met de uitnodiging op het plan te reageren. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 6 juni 2014 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen, van Stadsregio Amsterdam en van Liander. Daarnaast is buiten de termijn een zienswijze ontvangen van VAC. Er zijn geen zienswijzen ontvangen van burgers of andere belanghebbenden.

In de bijgevoegde Nota van Beantwoording zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Afgezien van een ondergeschikte aanvulling op de tekst van paragraaf 5.2.3.4 van de plantoelichting, leiden de zienswijzen niet tot aanpassingen van het plan ten opzichte van het ontwerpplan zoals ter inzage gelegd. Hierdoor is sprake van een ongewijzigde vaststelling.

Financiën

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor kostenverhaal verplicht is. Er kan daarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Communicatie

Een bestemmingsplan moet voldoen aan de digitaliseringsverplichting. Het digitaal vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening en via de gemeentelijke website. Hoewel er nog een analoge versie bestaat is de digitale versie bindend. Kennisgeving van het besluit vindt plaats door een publicatie in de Nieuwe Meerbode, de Staatscourant en langs elektronische weg. In de kennisgeving wordt de start van de beroepstermijn aangegeven. Diegenen die een zienswijze hebben ingediend ontvangen bericht over de wijze waarop hun zienswijze is afgewogen.

Procedure

Het vaststellingsbesluit zal in het bestemmingsplan worden verwerkt, waarna de kennisgeving van het besluit kan plaatsvinden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan gedurende zes weken met ingang van de dag na kennisgeving van het besluit, rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In beginsel staat beroep slechts open voor diegenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend.

Duurzaamheidparagraaf

Zowel de (omgevings)wetgeving als het ruimtelijke beleid heeft aspecten van duurzaamheid (vooral planet&people) hoog in het vaandel staan. Gemeenten zijn verplicht hierin hun bestemmingsplannen uitvoering aan te geven. In het bestemmingsplan wordt daarom een verantwoording van duurzaamheidgerelateerde thema's gegeven in de plantoelichting, zoals een water-, geluid-, of bodemparagraaf of de verantwoordingsparagraaf externe veiligheid. Zo nodig kan het bestemmingsplan regels stellen om bepaalde waarden en belangen (archeologie, ecologie, cultuurhistorie, natuur en landschap) te beschermen voor de toekomstige generaties. In dit bestemmingsplan zijn daartoe de bestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen.

Bijlagen

- ontwerpbestemmingsplan "N196 en Zwarteweg" (reeds in uw bezit)
 - Nota van Beantwoording
 - Afschrift van de zienswijzen
-

De secretaris,

De voorzitter,

mr. F.L. Romkema

drs. J. Vonk-Vedder

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling oordeelsvormende raad

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

Ongewijzigd aanvaard
Gewijzigd aanvaard
Verworpen

RAADSBSLUIT

Besluit

- 1) kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en in te stemmen met de weergave en beantwoording van deze zienswijzen conform de Nota van Beantwoording;
- 2) te constateren, dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt waarvoor een wettelijke plicht tot kostenverhaal geldt en vast te stellen, dat afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan;
- 3) het bestemmingsplan "N 196 en Zwarteweg" ongewijzigd vast te stellen;
- 4) te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting en bijlagen langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.N196zwarteweg-VG01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
- 5) te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 6 januari 2014;
- 6) de bevoegdheid tot het elektronisch publiceren en waarmerken van het digitale bestemmingsplan te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders;
- 7) burgemeester en wethouders te machtigen om onze raad verder te vertegenwoordigen terzake van de behandeling van eventueel beroep dan wel verzoek om voorlopige voorziening bij de (voorzitter van de) Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen dit besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 september 2014.

De wnd. griffier,

drs. B. Schut

De voorzitter,

drs. J. Vonk-Vedder

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voormalige tracé van de N 201 (nu N 196) over de Burgemeester Kasteleinweg en de aangrenzende gebieden zullen worden herontwikkeld tot woon- en werkgebieden. De doelstelling daarbij is de leefbaarheid van de dorpskern van Aalsmeer te verbeteren en de samenhang tussen de twee helften van de dorpskern aan weerszijden van de Burgemeester Kasteleinweg te herstellen.

De herontwikkeling wordt gefaseerd per deelgebied uitgewerkt. De uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling worden per deelgebied in een bestemmingsplan vastgelegd. Met het oog hierop zijn de gronden van het ontwikkelgebied buiten het actualiseringsprogramma gehouden dat is uitgevoerd om te voldoen aan de wettelijke plicht vóór 1 juli 2013 de herziening van verouderde bestemmingsplannen te hebben afgerond.

Voor het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg en de ten westen daarvan gelegen deelgebieden 'Zwarteweg' en 'Opheliahof' is de herontwikkeling echter nog in een voorbereidende fase, zodat de gebiedsontwikkeling nog niet zijn beslag heeft kunnen krijgen in een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 9.3.2 van de Invoeringswet ruimtelijke ordening is voor dit gebied het bestemmingsplan komen te vervallen. Het voorheen vigerende bestemmingsplan is namelijk onder het regime van de Woningwet 1901 tot stand gekomen. Dit betekent niet alleen dat geen leges mogen worden geïnd, maar ook dat aanvragen om omgevingsvergunning slechts aan de stedenbouwkundige eisen van de bouwverordening mogen worden getoetst en het gebruik vrij mag worden gewijzigd.

Om te voorkomen dat de gebiedsontwikkeling daardoor wordt belemmerd, heeft de raad van de gemeente op 31 oktober 2013 besloten alsnog een bestemmingsplan voor te bereiden voor het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg en de aan de westzijde daarvan gelegen deelgebieden. Het voorbereidingsbesluit is op 1 november 2013 in werking getreden voor de duur van één jaar. Binnen deze termijn dient een ontwerpbestemmingsplan in procedure te zijn gebracht.

1.2 Aard en doel

Een bestemmingsplan kent zowel een juridische als een beleidsmatige doelstelling. Het juridische doel van het onderhavige bestemmingsplan is voor de toekomst te voorkomen dat de gronden minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de voorgenomen herontwikkeling en de bescherming van het voorbereidingsbesluit voort te zetten. Het beleidsmatige doel is een actueel kader te bieden voor het beheer van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan is daarmee zuiver conserverend van aard. Het bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie qua gebruik en bebouwing vast te leggen.

1.3 Voorheen vigerende regelingen

Het voorheen vigerende bestemmingsplan voor de betreffende gronden was 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.

1.4 Leeswijzer

Deze plantoelichting bevat de verantwoording van dit bestemmingsplan en geeft een toelichting op de keuzes die hebben geleid tot de nieuwe planregeling. 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 3 gaat in op de in het gebied aangetroffen ruimtelijke waarden en functies. Hoofdstuk 4 beschrijft het vigerende planologische regime. Hoofdstuk 5 bevat de beschrijving van de voor het gebied relevante wet- en regelgeving van de hogere overheden. De doelstellingen van het ruimtelijke beleid van de gemeente worden toegelicht in hoofdstuk 6. Hoe de planvisie is vertaald in de keuze van bestemmingen wordt uiteengezet in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 doet verslag van de wijze waarop burgers en overlegpartners bij de planvorming zijn betrokken. De motivering van de verschillende aspecten van uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 9. Hoofdstuk 10 bevat tot slot een toelichting op de systematiek van de planregels.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het tracé van de N 196 over de Burgemeester Kasteleinweg tussen de kruising met de Oosteinderweg en de van Cleeffkade enerzijds en de kruising met de Zwarteweg anderzijds, en de aan de westzijde gelegen ontwikkelgebieden "Zwarteweg" en "Opheliahof". Het ontwikkelgebied "Zwarteweg" omvat de gronden gelegen tussen de Burgemeester Kasteleinweg, de gemeentewerf en de achterzijde van de percelen van de Hortensialaan. Het ontwikkelgebied "Opheliahof" bestaat uit het Heegstrapark en het perceel aan de Ophelialaan 92.



2.2 Typering van het plangebied

Het plangebied is onder te verdelen in vier verschillende gebieden: het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg, de groene en parkachtige omgeving van het Heegstrapark, het pand met bijbehorend erf van de voormalige garage Kost aan de Ophelialaan 92 en het verouderde kassengebied achter de Zwarteweg. Dit gebied is hoofdzakelijk bebouwd met kassen en loodsen. Deze zijn haaks op de Zwarteweg geplaatst.

2.3 Stedenbouwkundige en architectonische structuur

De stedenbouwkundige structuur is divers. Bepalend voor de ruimtelijk opbouw van het plangebied is de doorsnijding van het centrum van Aalsmeer door het tracé van de voormalige N201 over de Burgemeester Kasteleinweg. Hierdoor is het kassengebied achter de Zwarteweg geïsoleerd komen te liggen. In dit deel van het plangebied is de lintbebouwing van de Zwarteweg bepalend voor de stedenbouwkundige structuur. Hierin manifesteert het gebouw van de brandweerkazerne zich dominant. Aan de noordzijde van het plangebied wordt het beeld bepaald door de dorpsuitbreidingen van de jaren '50 en '60, waarvan de bebouwing aan de Ophelialaan deel uit maakt. Bepalend voor het beeld is hier het gebouw van het aan de Ophelialaan 92 gevestigde garagebedrijf.

2.4 Samenhang met de omgeving

De Burgemeester Kasteleinweg is een belangrijke schakel in de verkeersstructuur van Aalsmeer. De tweedeling die het gevolg was van het oude tracé van de N 201 over de Burgemeester Kasteleinweg is nog duidelijk zichtbaar in dit deel van het dorp. De aan weerszijden gelegen woonbuurten zijn van de weg afgeschermd door een appartementsgebouw met een dove gevel aan de zijde van de Burgemeester Kasteleinweg en enkele geluidschermen. Halverwege het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg vormt het Heegstrapark een groene afscheiding tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de woningen aan de Cyclamenstraat. Het pand aan de Ophelialaan maakt onderdeel uit van het buurtwinkelcentrum langs de Ophelialaan aan weerszijden van de Burgemeester Kasteleinweg tussen de kruising met de Cyclamenstraat en de Spoorlaan. Samen met de tegenovergelegen bebouwing vormt het pand de afronding van de westelijke kop van het winkelgebied. Het kassengebied achter de Zwarteweg ligt geïsoleerd verscholen aan de achterzijde van de bebouwing aan de Zwarteweg en de achtertuinen van de woningen aan de Hortensialaan. Vanaf de openbare weg is geen zicht op dit gebied.

Hoofdstuk 3 Planologische inventarisatie

Dit hoofdstuk beschrijft de planologische status quo van het gebied met als doel op voorhand een inventarisatie te maken van de ruimtelijke relevante feiten en omstandigheden die op voorhand van belang geacht kunnen worden voor de planontwikkeling. Het gaat dan om een beschrijving van de aanwezige waarden, eventuele milieuhygiënische belemmeringen en occupatiepatronen.

3.1 Grondgebonden waarden

Grondgebonden waarden hebben betrekking op landschap en natuur, cultuurhistorie, archeologie en water. Indien in het gebied grondgebonden waarden worden aangetroffen, dient hiermee bij de planontwikkeling rekening te worden gehouden.

3.1.1 Landschap en natuur

In het plangebied bevinden zich geen natuurgebieden die op grond van de Flora- en faunawet voor gebiedsbescherming in aanmerking komen.

3.1.2 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. Er bevinden zich in het gebied geen waardevolle cultuurhistorische objecten en structuren.

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). De gemeente heeft daarom voor haar grondgebied een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de Globale, Cultuurhistorische analyse 'Gebroken landen, geheelde gronden'(CHA) die op 29 maart 2012 is vastgesteld.

In de CHA is een onderverdeling gemaakt in deelgebieden waarbij per deelgebied beleidsaanbevelingen zijn gemaakt. Het plangebied van dit bestemmingplan behoort tot het deelgebied 'Aalsmeer-Dorp'. De planregeling dient in overeenstemming te zijn met de beleidsaanbevelingen voor dit deelgebied. Daarbij is vooral relevant de aanbeveling het 'overall' onderscheid in ruimtelijke geleiding te handhaven.

3.1.3 Archeologie

De gemeente heeft op 24 juni 2010 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld, waarin het gemeentelijke archeologiebeleid uiteen is gezet. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende categorieën met bijbehorend regime. Het grootste deel van het plangebied behoort tot het gebied waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Ter plaatse van de kruising van de Burgemeester Kasteleinweg met de Stommeerkade en de Oosteinderweg en de Van Cleeffkade geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze locatie is onderdeel van het historische boezemlandschap waarin het oude dorp en de historische linten van de Uiterweg en de Oosteinderweg tot ontwikkeling zijn gekomen.

3.1.4 Water

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Uit de legger van het Hoogheemraadschap blijkt dat het plangebied ter plaatse van de kruising met de Stommeerkade tevens de boezemkering omvat die de droogmakerij Stommeer beschermt tegen het water van de omliggende boezem. Ter bescherming van de 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 weg af te voeren naar het gemaal bij de Molenvliet (in het zuidoosten van de polder).

3.2 Milieuhygiënische belemmeringen

3.2.1 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.

3.2.2 Bodemkwaliteit

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

3.2.3 Luchtkwaliteit

In 2008 is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit van de gemeente Aalsmeer. In dat onderzoek is indertijd niet gebleken dat er binnen de gemeente sprake is van een overschrijving van de normen. Het onderzoek is inmiddels niet meer actueel, maar geeft voldoende basis voor de stelling dat op voorhand geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten zijn. Daarbij geldt dat het tracé van de N 201 over de burgemeester Kasteleinweg is omgelegd en de Burgemeester Kasteleinweg wordt afgewaardeerd. De afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit in het plangebied.

3.2.4 Geluidkwaliteit

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Een groot deel van het plangebied betreft het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg. De overige delen van het plangebied liggen binnen de geluidzone van deze weg. Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de 20Ke contour, zodat aangenomen moet worden dat ook luchtvaartverkeerslawaai medebepalend is voor het akoestisch klimaat.

3.2.5 Milieuzonering

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

3.2.6 Externe veiligheid

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. De verkoop van LPG zal echter per 31 maart 2015 worden beëindigd. Shell heeft de gemeente Aalsmeer verzocht de milieuvergunning, voor zover deze betrekking heeft op de verkoop van LPG, in te trekken. Indien de verkoop van LPG wordt gestaakt, is geen sprake meer van een risicovolle inrichting en hoeven er vanuit het aspect externe veiligheid geen veiligheidsnormen meer in acht te worden genomen.

De Burgemeester Kasteleinweg is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad besloten het vervoer van gevaarlijke stoffen vooral via provinciale wegen te laten verlopen. Alle overige wegen zijn verboden voor transport gevaarlijke stoffen, tenzij daarvoor ontheffing wordt verleend. Tot op het moment van afwaardering is de Burgemeester Kasteleinweg daarmee 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 gehele plangebied ligt derhalve binnen de veiligheidszone van de transport route. De omgelegde N 201 zal de functie van hoofdroute van transport gevaarlijke stoffen overnemen van de Burgemeester Kasteleinweg.

Binnen het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen. Ook ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van een buisleiding transport gevaarlijke stoffen.

3.2.7 Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Het plangebied is gelegen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (hierna: LIB). Het Luchthavenindelingbesluit legt beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk zijn. Het betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De uiterste oosthoek van het plangebied ter plaatse van de kruising van de Burgemeester Kasteleinweg en de Zwarteweg is gelegen in zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. Hiervoor geldt dat geen nieuwe gevoelige functies zijn toegestaan.

Het plangebied is tevens gelegen in de zone van het Luchthavenindelingbesluit waarvoor hoogtebeperkingen voor bebouwing gelden. In het oostelijke deel van het plangebied tot net vóór de kruising met de 2e J.C. Mensinglaan geldt een hoogte van maximaal 45 meter. Voor het overige deel van het plangebied geldt een maximale bouwhoogte oplopend onder een hellingshoek van 0.9 graden van ca. 25 meter ter plaatse van de kruising met de Oosteinderweg en de Van Cleeffkade tot maximaal 45 meter ter hoogte van de 2e J.C. Mensinglaan. De hoogtes gelden vanaf het peil van Schiphol (4 m - NAP).

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 bassins, 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.

3.3 Ruimtelijke functies

In het plangebied kunnen de volgende functies dan wel groepen van functies worden onderscheiden.

3.3.1 Infrastructurele voorzieningen

De omgelegde N201 is de nieuwe doorgaande verkeersroute in Aalsmeer. Tot de afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg een feit is, kan ook deze weg nog steeds als een doorgaande route worden gebruikt. Om het doorgaand verkeer over de Burgemeester Kasteleinweg te ontmoedigen is de maximum snelheid van 70 kilometer per uur gewijzigd in 50 kilometer per uur en is de groene golf afgeschaft. Na afwaardering blijft de Burgemeester Kasteleinweg een functie behouden als wijkontsluitingsroute voor de aangrenzende wijken. Zowel de Ophelialaan als de Zwarteweg sluiten aan op de Burgemeester Kasteleinweg. Langs een deel van het tracé zijn geluidschermen aangebracht om de langs de weg gelegen woningen te beschermen tegen verkeerslawaaï.

3.3.2 Watergangen

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het plangebied is alleen aan de achterzijde van de percelen aan de Zwarteweg een watergang aanwezig. Deze watergang vormt de natuurlijke scheiding tussen de percelen aan Zwarteweg en de bebouwing aan de Gloxiniastraat.

3.3.3 Groenvoorzieningen

Het Heegstrapark langs het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg is een belangrijke groenvoorziening.

3.3.4 Bedrijvigheid

Op het perceel aan de Ophelialaan 92 is een garagebedrijf gevestigd. Op de gronden achter de Zwarteweg zijn loodsen aanwezig die door de Gemeentewerf in gebruik zijn voor opslag. Op het naastgelegen perceel bevinden zich oude loodsen en kassen die bij de daar gevestigde tuinbouwbedrijven in gebruik waren. Aan de voorzijde van het perceel is een gebouw aanwezig dat behoort bij de aan het begin van de Zwarteweg gevestigde brandweerkazerne. De hiernaast geplaatste zendmast valt net binnen het plangebied. De zendmast zal op termijn in oostelijke richting worden verplaatst naar een andere locatie langs de Burgemeester Kasteleinweg.

3.3.5 Wonen

Op de verdieping van het pand aan de Ophelialaan 92 is van oudsher een bedrijfswoning aanwezig. Op het perceel aan de Zwarteweg 69 is een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Dit pand is sinds 2008 niet meer bewoond.

Hoofdstuk 4 Juridische inventarisatie

4.1 Planologische besluiten

Het voorheen geldende bestemmingsplan "Stommeer-Zuid 1964" is onder vigeur van de Woningwet 1901 tot stand gekomen. Het bestemmingsplan is op 3 februari 1965 vastgesteld en op 24 januari 1967 goedgekeurd (met uitzondering van de woorden "openbare telefooncellen" in artikel 29). Het plangebied is als onderdeel van het ontwikkelgebied "De tuinen van Aalsmeer" buiten de planherziening in het kader van de wettelijke actualiseringsplicht gehouden. Omdat niet tijdig een ontwikkelgericht bestemmingsplan is vastgesteld, is ingevolge artikel 9.3.2 van de Invoeringswet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Stommeer-Zuid 1965" per 1 juli 2013 komen te vervallen. Dit betekent dat voor het gebied op dit moment slechts de stedenbouwkundige eisen uit de bouwverordening van kracht zijn. Voor het plangebied is op 31 oktober 2013 een voorbereidingsbesluit genomen. Het voorbereidingsbesluit is op 1 november 2013 in werking getreden. Volgens het voorheen geldende bestemmingsplan "Stommeer-Zuid 1964" hadden de gronden de volgende bestemmingen:

- ter plaatse van het tracé van de Burgemeester Kastelein weg, Ophelialaan en 1e J.C. Mensinglaan: "openbare weg";
- ter plaatse van het perceel aan de Ophelialaan 92: "bebouwing ten dienste van het wegverkeer en personenvervoer";
- ter plaatse van de watergang aan de achterzijde van de percelen aan de Zwarteweg: "Water";
- ter plaatse van het Heegstrapark: "Openbaar Groen" en "Openbare Weg";
- ter plaatse van de gemeentewerf: "bedrijven I";
- ter plaatse van het kassengebied achter de Zwarteweg 69: "Agrarische Doeleinden II" en "Agrarische Doeleinden V" en "Tuinen en Erven".

4.2 Strijdige functies

Omdat per 1 juli 2013 het voorheen geldende bestemmingsplan is komen te vervallen en het voorbereidingsbesluit pas op 1 november 2013 in werking is getreden, is het op 31 oktober 2013 bestaande gebruik toegelaten. Het gevolg van het vervallen van het bestemmingsplan is immers dat wijziging van het gebruik vrij is. Er is niet geconstateerd dat nadien in strijd met het voorbereidingsbesluit ongeoorloofd wijziging van gebruik heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 5 Beleidskaders en regelgeving

In deze paragraaf worden de voorwaarden toegelicht die op grond van het beleid van hogere overheden voor ontwikkelingen gelden.

5.1 Ruimtelijk beleid

In deze paragraaf worden de voorwaarden toegelicht die op grond van het beleid van hogere overheden voor ontwikkelingen gelden.

5.1.1 Beleid van het rijk

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. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

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

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

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

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

5.1.2 Beleid van de provincie

De provincie heeft op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Deze structuurvisie treedt in de plaats van de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord en is op 3 november 2010 in werking getreden. De structuurvisie geeft aan welke provinciale belangen aan de orde zijn in de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De structuurvisie bevat de ontwikkelingsstrategie voor de komende dertig jaar. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de ontwikkelingsstrategie uitgewerkt in concrete activiteiten met als doel uiteindelijk de visie te realiseren.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid is ook in de toekomst Noord-Holland aantrekkelijk te laten blijven als diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en met de kracht van het landschap als basis. Hieruit volgen een aantal provinciale belangen. De drie hoofdbelangen, duurzaam ruimtegebruik, klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad, vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

Door middel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren, dienen plaats te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied.

Volgens de totaalkaart van de Structuurvisie en in de verordening is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als "Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied". Voor dit gebied dient het ruimtelijke beleid gericht te zijn op het bevorderen van innovatief ruimtegebruik, intensivering, herstructurering en kwaliteitsverbetering en het realiseren van kennisintensieve en creatieve milieus.

Het onderhavige bestemmingsplan legt uitsluitend de bestaande situatie vast met als doel ontwikkelingen te voorkomen die de gewenste herontwikkeling tot woningbouw frustreren. Het bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met het ruimtelijke beleid van de provincie.

5.1.3 Intergemeentelijk ruimtelijk beleid

De gemeente heeft op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen geen regeling gesloten.

5.1.4 Ruimtelijk beleid van de regio

De gemeente Aalsmeer maakt onderdeel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet Gemeenschappelijke regelingen. De gemeente neemt deel in de Stadsregio Amsterdam.

De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van 16 gemeenten in de regio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam werkt aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van het gezamenlijke grondgebied. De beleidsvelden waarop de samenwerking zich richt zijn onder andere gericht op de ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, maar ook op economische zaken, wonen en jeugdzorg. Het meerjarenbeleid op deze beleidsterreinen is vastgelegd in de Regionale Agenda.

Het regionaal structuurplan Metropoolregio Amsterdam vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Hoofddoelstellingen zijn inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen door het beiden van ruimte voor het functioneren van wonen, werken, verplaatsen en recreëren, het creëren van een internationaal aantrekkelijk en concurrerend vestigingsmilieu voor zowel bedrijven als werknemers, ook op het gebied van wonen en voorzieningen, en het tegelijkertijd verhogen van de kwaliteit van het milieu.

5.2 Sectorbeleid

5.2.1 Milieu

In de kabinetsnota nationaal Milieubeleidsplan 4 uit 2001 (NMP) wordt het milieubeleid uiteengezet. De doelstelling van het NMP4 is een transformatie tot stand te brengen tot een duurzame samenleving.

In het NMP4 wordt geconstateerd dat in een aantal opzichten nog niet kan worden

voldaan aan de basisvereisten voor een goede milieukwaliteit. Vooral het stedelijke gebied heeft nog aandacht. 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. Er zijn gezondheidsrisico's als gevolg van luchtvervuiling, geluidhinder, of als gevolg van een hoge kans dat zich een calamiteit voordoet. Om de milieukwaliteit van de stedelijke omgeving te vergroten moeten geluidhinder en lucht-, bodem- en grondwaterverontreiniging worden aangepakt.

Het voorliggende bestemmingsplan legt uitsluitend de bestaande situatie vast. Op grond van dit plan kunnen geen functies worden toegevoegd die tot een verslechtering van de kwaliteit van de leefomgeving leiden. Het plan is daarmee in overeenstemming met de doelstellingen van het NMP4.

5.2.2 Wonen

In de nota Mensen, Wonen en Wensen heeft het kabinet in november 2000 haar visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid, omdat uit onderzoek is gebleken, dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend. Kwaliteit en de keuzevrijheid dienen centraal te staan.

De vijf kernopgaven van het beleid zijn:

1. Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving.
2. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.
3. Bevorderen van wonen en zorg op maat.
4. Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit.
5. Tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Ten aanzien van het bevorderen van wonen en zorg op maat wordt opgemerkt, dat de keuzevrijheid verder vergroot wordt door het verbeteren en vergroten van het aanbod van woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevenden. Dit aanbod dreigt in de nabije toekomst af te nemen door de herstructurering van de naoorlogse wijken. Om dit op te vangen, wil het kabinet met gemeenten, provincies en woningcorporaties concrete afspraken maken over de aantallen te bouwen levensloopbestendige en toegankelijke woningen en over de aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit is nodig om de stad weeraantrekkelijk te maken om in te wonen. Het kabinet heeft een visie op de totale bouwopgave, die nodig is om de gewenste woonkwaliteit in de steden tot stand te brengen. Daarbij gaat het vooral om een transformatie-opgave, waarbij de stedelijke buiten-centrum milieus worden getransformeerd in centrum-stedelijke milieus en/of groen-stedelijke milieus.

Het rijk hecht groot belang aan de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen in de wijk. Gemeenten moeten daarop nadrukkelijk letten bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Een concentratie van voorzieningen als kinderopvang, scholen, gezondheidscentra en welzijnsvoorzieningen biedt zowel zorgbehoevenden als hun verzorgers uitkomst. Dat geldt ook voor ouders die werk en de zorgtaak voor hun kinderen willen combineren.

De regionale woonvisie (zoals vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied van 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 visie zijn de ambities voor het wonen verder uitgewerkt. Het beleid richt zich op kwantiteit, kwaliteit, beschikbaarheid en openheid.

Het onderhavige bestemmingsplan raakt als zodanig de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen niet. Het bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen en leidt niet tot enige ontwikkeling. Het beleidsmatige doel is te voorkomen dat zich nieuwe ontwikkelingen voordoen die de gewenste transformatie tot aantrekkelijk woongebied frustreren. Als opstap naar herontwikkeling tot hoogwaardig woongebied is het plan in overeenstemming met de doelstellingen op het gebied van wonen.

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 over de waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 2 december 2009 in werking is getreden. In het plan worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschreven. Voor zover het de ruimtelijke aspecten van het beleid betreft, heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Belangrijke onderdelen van het waterplan zijn doelstellingen op het gebied van waterveiligheid, beleid voor het IJsselmeergebied, Noordzeebeleid en 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 hoofdtekst staan van het nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt er naar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo tenminste gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden.

Het voorliggende bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er zijn daarom als gevolg van het bestemmingsplan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding te verwachten.

5.2.3.2 Beleid van de waterbeheerder

De waterbeheertaken in het plangebied worden uitgevoerd door het hoogheemraadschap van Rijnland. Het beleid van de waterbeheerder en de bijbehorende ambities worden neergelegd in zogenaamde waterbeheerplannen. Voor de periode 2010-2015 wordt het accent meer dan voorheen op uitvoering gelegd. De drie hoofddoelstellingen van het beleid voor deze periode zijn bescherming tegen overstromingen, het zorgdragen voor voldoende water en het garanderen van gezond water. Wat betreft bescherming en 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 er om het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstbestendig wordt gemaakt met het oog op de klimaatverandering.

5.2.3.3 Keur Rijnland 2009

Het belangrijkste instrument om de taken als waterbeheerder uit te voeren is de zogenaamde keur. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels over:

- waterkeringen, waaronder duinen, dijken en kaden;
- watergangen, waaronder kanalen, rivieren, sloten en beken;
- andere waterstaatswerken, waaronder bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen.

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken. Door middel van een water vergunning kan van dit verbod een ontheffing worden verkregen. De keur stelt zo de waterbeheerder in staat om door middel van vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

Per 22 december 2009 is een nieuwe keur in werking getreden en zijn nieuwe beleidsregels van kracht geworden. De beleidsregels zijn in 2011 geactualiseerd. Een nieuwe keur was nodig vanwege de tot stand koming van de Waterwet en de als gevolg van deze wet nieuwe verdeling van bevoegdheden op onderdelen van het waterbeheer. Aan de nieuwe keur zijn tevens bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van de bodem.

In het bestemmingsplan is de regelgeving van de keur doorvertaald.

5.2.3.4 Verkeer en vervoer

Het beleid op het terrein van verkeer en vervoer is voor de gehele regio vastgelegd in het Regionaal Verkeer- en vervoerplan Regionaal Orgaan Amsterdam (RVVP). Dit plan is op 14 december 2004 door de regiodeelraad van de Stadsregio vastgesteld. Alle regiogemeenten hebben zich hieraan gecommitteerd. In het RVVP zijn voor elk type vervoer netwerken vastgesteld, waarbij de volgende ambities zijn overeengekomen:

- stimulering fietsbezit en fietsgebruik: complementeren fietsnetwerk, aanleg stallingsvoorzieningen, stimuleringsmaatregelen en verbeteren van de ketenmobiliteit fiets en openbaar vervoer;
- autonetwerk: het snel aanleggen van de wegen waarvoor reeds middelen zijn gereserveerd (zoals de verlegging van de N201) en het treffen van benuttingsmaatregelen, zoals wegverbredingen en verkeersmanagement;
- openbaar vervoer: uitbreiden van het netwerk en verbeteren van de exploitatie, vergroten van de capaciteit en verbetering van de doorstroming, concessieverlening.

Het RVVP is bepalend voor de financiering van onderdelen van het netwerk. Voor Aalsmeer in het bijzonder zijn in het RVVP van belang de omlegging van de N201, de regionale fietsroutes door Aalsmeer en het netwerk voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) in Aalsmeer. De ambities voor het hoogwaardig openbaar vervoer zijn neergelegd in de op 24 juni 2008 door de Regioraad vastgestelde OV-Visie 2010-2030. Op grond hiervan wordt in de komende twee decennia het regionaal openbaar vervoer verbeterd en uitgebreid. Doelstelling daarbij is dat het gezamenlijke spitsaandeel van fiets en openbaar vervoer in hoogstedelijk gebied groeit naar 70%, in grote kernen naar 50% en in kleinere kernen naar 30%.

De belangrijkste herkomsten en bestemmingen in de stadsregio dienen hoogfrequent met elkaar verbonden te zijn, met hooguit één overstap op een hoogwaardig knooppunt. Het 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 en de stadsgewestelijke metro. Ten tweede gaat het om hoogwaardige vormen van tram en bus. Deze kenmerken zich door een hoge frequentie, snelheid (onder meer door middel van vrije banen en voorrang op kruisingen) en betrouwbaarheid. Het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg is aangewezen als tracé voor een hoogwaardige busbaan.

De OV-visie is inmiddels vervangen door de op 10 december 2013 vastgestelde Investeringsagenda OV. Hierin is onveranderd de HOV busbaan over het tracé van de N 196 opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan frustreert het gebruik van het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg als baan voor het hoogwaardig openbaar busvervoer niet.

Hoofdstuk 6 Planvisie

6.1 Beleid van de gemeente

6.1.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente is neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009.

De omlegging van de N201 en de herontwikkeling van het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg en aangrenzende gronden, alsmede de transformatie van verouderde glastuinbouwgebieden worden in de Gebiedsvisie 2020 als een gegeven beschouwd. Ingevolge de gebiedsvisie dient het ruimtelijke beleid van de gemeente gericht te zijn op een duurzame en kwalitatief sterke ontwikkeling van economie, wonen en recreatie met als voorwaarde het behoud van de leefbaarheid, het dorps karakter, de bereikbaarheid en het op peil brengen van voorzieningen. De aandacht dient verlegd te worden van uitbreiding naar verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Functies of ontwikkelingen die dit frustreren moeten worden tegengegaan.

Uit de gebiedsvisie volgt voor het plangebied twee specifieke opgaven. Op het terrein van infrastructuur en bereikbaarheid is de doelstelling opgenomen om de HOV in te passen op de Burgemeester Kasteleinweg. Op het terrein van detailhandel wordt de Ophelialaan aangewezen als boodschappencentrum en is de doelstelling opgenomen, dat de aandacht uit moet gaan naar de verbetering van de ruimtelijk een functionele attractiviteit van het gebied. De beoogde herontwikkeling van de Burgemeester Kasteleinweg moet hieraan een bijdrage leveren door de twee delen van de Ophelialaan weer met elkaar te verbinden en de inrichting van de openbare ruimte en de parkeersituatie te verbeteren.

Vooruitlopend op de herontwikkeling tot aantrekkelijk woongebied, wordt in het onderhavige bestemmingsplan geanticipeerd op het tracé van de HOV over de Burgemeester Kasteleinweg en de aaneensmeding van beide dorps helften en wordt rekening gehouden met de functie van de Ophelialaan als boodschappencentrum.

6.1.2 Woonvisie Aalsmeer

Op 14 juli 2011 is de woonvisie voor de gemeente Aalsmeer vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie kan worden gezien als uitwerking van de in 2009 vastgestelde gebiedsvisie en geeft de visie van de gemeente weer op het gebied van wonen. In de Gebiedsvisie is de aandacht verlegd van kwantiteit naar kwaliteit. Daarbij zijn een aantal speerpunten van het beleid vastgesteld:

- inspelen op woonwensen;
- blijvende zorg voor betaalbaarheid;
- meer kansen voor jongeren;
- een zorgzame gemeente;
- van kwantiteit naar kwaliteit.

Het kassengebied achter de Zwarteweg is voorzien als toekomstige woonbuurt. De beoogde transformatie tot woongebied is echter nog onvoldoende concreet uitgewerkt om in dit bestemmingsplan te bestemmen. Omdat slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd en er (nog) geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, raakt het bestemmingsplan niet aan de beleidsdoelstellingen van de woonvisie.

6.1.3 Aalsmeers Verkeer- en vervoerplan

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

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

vastgesteldbestemmingsplanN 196 en Zwarteweg,

- zorgen voor een leefbaar verblijfsklimaat.

In het AVVP is een wegcategorisering opgenomen. De Burgemeester Kasteleinweg is daarin aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg, waarvoor een regime van 50 kilometer per uur geldt. In december 2013 is de afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg tot 50 kilometerweg doorgevoerd. Daarbij is ook de zogenaamde groene golf voor het autoverkeer afgeschaft.

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 werkgebieden. De wegen voor goederenvervoer moeten voldoende breed zijn en er geldt in principe een maximum snelheid van 50 km/uur. De Burgemeester Kasteleinweg is tussen de ringvaart en de Noordvork aangewezen als hoofdontsluiting goederen vervoer.

Ten aanzien van het openbaar vervoer wordt ingezet op twee hoogwaardige verbindingen. Eén daarvan is de HOV-busverbinding 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.

De beoogde infrastructurele aanpassingen in het plangebied kunnen op basis van het voorliggende bestemmingsplan worden doorgevoerd.

6.1.4 Waterplan

In het ontwerp waterplan Aalsmeer 'Droge voeten en schoon water' als opgesteld in 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 die een goede waterkwaliteit en waterkwantiteit waarborgen.

De gemeente kent drie bemalingsgebieden. Het plangebied valt in het bemalingsgebied Aalsmeer Centrum. 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 rapporten 'Afkoppelen Aalsmeer Centrum' en 'Water kwaliteitstoets Aalsmeer - Centrum' maken onderdeel uit van het waterplan Aalsmeer.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het bestemmingsplan doorkruist daarmee de doelstellingen van het waterplan niet.

6.1.5 Economisch beleid

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

In de oplegnotitie wordt gesteld dat er een sterke economische worteling in de lokale gemeenschap is. De lokale economie levert een belangrijke bijdrage aan het welzijn van de inwoners van Aalsmeer. Van belang voor het plangebied is de aanduiding van het winkelgebied ter hoogte van de Ophelialaan als 'boodschappencentrum'. Geconstateerd wordt dat er een compleet winkelaanbod is voor de dagelijkse boodschappen, waarbij ingezet moet worden op kwaliteit en kwaliteit behoud. 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.
Het bestemmingsplan houdt hiermee rekening.

6.2 Relatie met voorheen geldend planregime

Het voorheen vigerende bestemmingsplan stamt uit de jaren zestig en was er op gericht het destijds actuele gebruik van de gronden te faciliteren. Het voorliggende bestemmingsplan neemt het bestaande, legale gebruik als uitgangspunt en legt deze situatie vast, vooruitlopend op de gewenste herontwikkeling in samenhang met de afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg als interregionale hoofdroute.

6.3 Gebiedsontwikkeling

Het plangebied maakt in zijn geheel deel uit van de herontwikkeling die in samenhang met de omlegging van de N201 voor het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg en aangrenzende gronden is voorzien.

De omlegging van de N 201 stelt de gemeente voor de opgave de twee dorpsdelen aan weerszijden van de Burgemeester Kasteleinweg met elkaar te verbinden. Een eerste aanzet om de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de gebieden langs de Burgemeester Kasteleinweg aan te geven is neergelegd in het kaderplan van 2003. In september 2004 zijn de doelstellingen en wensen verder uitgewerkt en in een Nota van Uitgangspunten vastgelegd.

De doelstelling om de kern van Aalsmeer weer aaneen te smeden en de leefkwaliteit te verbeteren is uitgewerkt in het "Structuurplan Herinrichting Burgemeester Kasteleinweg en in het Masterplan "De Tuinen van Aalsmeer".

6.3.1 Structuurplan Herinrichting Burgemeester Kasteleinweg

Doel van het structuurplan is de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Aalsmeer-Dorp in beeld te brengen en hierbij de gewenste ontwikkelingsrichting aan te geven. Het structuurplan is vastgesteld op 10 mei 2007. De belangrijkste ingreep in de ruimtelijke hoofdstructuur is de aanpassing van het wegenpatroon. De nieuwe verkeersstructuur dient tot een afname van de verkeersintensiteiten in het dorp te leiden ten behoeve van de leefbaarheid in het gebied langs de Burgemeester Kasteleinweg te komen.

Om de noodzakelijke afname van de verkeersdruk te bewerkstelligen wordt enerzijds een nieuwe weg aangelegd die het dorpscentrum verbindt met de nieuwe N201 en anderzijds de Burgemeester Kasteleinweg als doorgaande provinciale weg afgewaardeerd. Daarnaast wordt het herstel van tal van dwarsverbindingen voorzien, zodat de bestaande aorta-structuur wordt getransformeerd tot een fijnmazige netwerkstructuur. Langs de Burgemeester Kasteleinweg worden vervolgens nieuwe kwaliteitsdragers toegevoegd in de vorm van nieuwe woon-, werk- en recreatiegebieden en een hoogwaardig openbaar vervoerverbinding.

6.3.2 Masterplan 'De Tuinen van Aalsmeer'

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Burgemeester Kasteleinweg zijn neergelegd in het masterplan "De Tuinen van Aalsmeer". Het masterplan is vastgesteld op 14 juni 2007 en schetst een toekomstbeeld voor over 20 jaar. Doel van het masterplan is:

- het benoemen van structurerende elementen voor het hele plangebied en de uitgangspunten met betrekking tot water, groen, milieu, verkeer en de ondergrondse infrastructuur;
- het definiëren van de toekomstige verkeersstructuur om het gebied en de inpassing van de HOV;
- de verdieping en de uitwerking van de dragende thema's voor het gehele gebied, zoals het herstel van verbindingen, dorpsreparatie en de HOV als stedelijke kwaliteit;
- het vastleggen van de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten per deellocatie in termen van programma, stedenbouwkundige opzet, bouwmassa en referentiebeelden voor architectuur en openbare ruimte.

In het masterplan is een programma op hoofdlijnen opgenomen voor wonen, detailhandel en bedrijvigheid en sport en recreatie.

Aan de hand van de gewenste hoofdstructuur is in het Masterplan een uitwerking voor de diverse deelgebieden gemaakt. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan omvat de deelgebieden Opheliahof (deelgebied 4), Zwarteweg (deelgebied 5) en HOV-tracé (deelgebied 8).

6.3.3 Partiele herziening van het masterplan en uitwerkingsschets

Omdat de uitvoering van de beoogde herontwikkeling mede ook door tegenslag in de openstelling van de nieuwe N 201 vertraging heeft opgelopen, is in 2011 onderzocht in hoeverre de uitgangspunten van het masterplan nog actueel zijn. Hierbij is geconcludeerd dat het masterplan in stedenbouwkundig opzicht onvoldoende invulling geeft aan de opgave om tot een integraal en duurzaam concept te komen waarin eerder geformuleerde uitgangspunten (geen doorgaand verkeer, goede lokale verkeerscirculatie, voorkomen van sluipverkeer, hoogwaardig openbaar vervoer, aaneenhechting van beide dorps helften en een groene invulling) worden geïntegreerd tot een samenhangend ontwerp.

De herbezinning heeft geleid tot bijstelling van het wensbeeld in de vorm van geactualiseerde uitgangspunten. Op basis van deze uitgangspunten is een alternatieve inrichtingsschets opgesteld voor het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg tussen de Stommeerkade en de Zwarteweg. De uitwerkingsschets stelt een monumentale doorgaande ruimte voor als stedenbouwkundige ingreep op de Burgemeester Kasteleinweg. Het profiel van deze doorgaande groene ruimte bestaat uit een centraal gelegen vrijliggende busbaan (HOV) met beplante inpassingsstroken aan weerszijden. De ruimte wordt over de gehele lengte beplant met vier - en op sommige plekken drie - bomenrijen. Het geheel levert, zowel op maaiveld als in de lucht, een continu en kwalitatief hoogwaardig groen beeld op. Parallel aan de busbaan kunnen verschillende lokale verbindingen worden ingepast. Afhankelijk van de behoefte kunnen dat voet- of fietspaden dan wel ontsluitende autowegen zijn met een één- of tweerichtingsverkeer regime. Deze verbindingen moeten onderdeel gaan vormen van het lokale netwerk van (auto)verbindingen. Ingezet wordt op oriëntatie van bebouwing op de Burgemeester Kasteleinweg, zodat de weg daadwerkelijk wordt geïntegreerd in het stedelijk weefsel van Aalsmeer. Doelstelling is het ontstaan van een multifunctionele groene ruimte waaraan wordt gewoond en geleefd met inbegrip van ontsluiting, parkeren, HOV en vergaande integratie van beide dorps helften. Deze structuur biedt een robuust en duurzaam kader voor de toekomst.

Het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp kijkt op een aantal onderdelen af van het Masterplan. Op 14 maart 2013 is het alternatieve schetsontwerp vastgesteld in de gemeenteraad (kenmerk: 2012/14218). Volgens het raadsbesluit zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten nu conform het alternatieve schetsontwerp als volgt herzien:

- oriëntatie van bebouwing op de Burgemeester Kasteleinweg;
- een centrale en vrijliggende busbaan zonder meerrijdend verkeer met een doorgaand laanprofiel over de Burgemeester Kasteleinweg;
- geen doorgaand regionaal verkeer;
- een parallelweg met twee richtingen tussen de Noordvork (nu Nieuwe Aalsmeerderlaan) en de Spoorlaan, met een T-aansluiting;
- onderbroken lokale verbindingen parallel aan de busbaan afhankelijk van behoefte aan gemotoriseerd en/of langzaam verkeer;
- behoud van het Heegstrapark en (woon)bebouwing op de flanken van het park ter hoogte van de Ophelialaan en de J.C. Mensinglaan.

Op 23 januari 2014 heeft de gemeenteraad tevens besloten over een wijziging van het masterplan met betrekking tot de scope van de Nieuwe Aalsmeerderlaan. Daarbij is nogmaals het uitgangspunt bekrachtigd, dat de aansluiting van de Nieuwe Aalsmeerderlaan op de Burgemeester Kasteleinweg dient te worden gerealiseerd in de vorm van een T-kruising.

De herontwikkeling van het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg en de aangrenzende gronden is nog onvoldoende uitgewerkt om in dit bestemmingsplan zijn beslag te krijgen. Dat geldt zeker voor de herontwikkeling van het verouderde kassengebied achter de Zwarteweg tot woonbuurt, inclusief de opvulling van gaten in het daarvoor gelegen lint van de Zwarteweg, en de voorgestelde woonbebouwing

op de flanken van het Heegstrapark. Het bestemmingsplan legt daarom hier slechts de bestaande situatie vast. De beoogde herprofilering van het wegtracé van de Burgemeester Kasteleinweg is in beginsel op basis van dit bestemmingsplan mogelijk. Van belang is voorts dat het perceel aan de Ophelialaan 92 inmiddels geen deel meer uitmaakt van het project. In de planregeling is daarom voor wat betreft de bestemming van dit perceel aangesloten bij het wensbeeld voor de toekomst.

Hoofdstuk 7 Keuze van bestemmingen

Gelet op de uitkomsten van de gebiedsinventarisatie en voorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid, zijn voor de verschillende gronden de volgende bestemmingen gekozen.

7.1 Bestemmen van ruimtelijke kwaliteiten

De in het gebied aanwezige ruimtelijke kwaliteiten zijn als volgt bestemd:

- de hoge archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van de kruising van de Burgemeester Kasteleinweg met de Stommeerkade is bestemd door middel van een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie";
- de waterkering ter plaatse van de kruising van de Burgemeester Kasteleinweg met de Stommeerkade is bestemd door middel van een dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering";
- ter plaatse van het invloedsgebied van het lpg-tankstation langs de Burgemeester Kasteleinweg is voor de betreffende gronden een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' opgenomen;
- voor de gronden ter plaatse van de kruising van de Burgemeester Kasteleinweg die gelegen zijn in zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit is een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib art. 2.2.1. nr. 4' opgenomen;
- vanwege de ligging van het plangebied in de zone van het Luchthavenindelingbesluit waarvoor hoogtebeperkingen gelden, is voor alle gronden een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib. art. 2.2.3' opgenomen.

7.2 Bestemmen van ruimtelijke functies

De in het plangebied aanwezige ruimtelijke functies zijn als volgt bestemd:

- het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg alsmede de in het plangebied gelegen delen van de Ophelialaan en 1e J.C. Mensinglaan als "Verkeer";
- de geluidschermen langs de burgemeester Kasteleinweg met een functieaanduiding;
- de watergang aan de achterzijde van het voormalige kassengebied aan de Zwarteweg als "Water";
- het Heegstrapark tussen de Ophelialaan en 1e J.C. Mensinglaan als "Groen".

7.3 Bestemmen van occupatie

De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid is als volgt bestemd:

- het aan de Ophelialaan 92 gevestigde garagebedrijf als "Centrum";
- de bij de gemeentewerf behorende loodsen aan de Zwarteweg als "Bedrijf-Opslag";
- de (voormalige) tuinbouw in het kassengebied aan de Zwarteweg als "Agrarisch-Tuinbouw".

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn als volgt bestemd:

- het terrein en bebouwing behorende bij de brandweerkazerne aan de Zwarteweg 77 als "Maatschappelijk".
- de zendmast naast de brandweerkazerne met een aanduiding in de bestemming "Maatschappelijk".

De in het plangebied aanwezige woonfuncties zijn bestemd als volgt:

- de bedrijfswoning boven het garagebedrijf aan de Ophelialaan 92 is met een aanduiding opgenomen in de ter plaatse opgelegde bestemming "Centrum";
- de (gedeelten) van de achtertuinen van de woningen aan de Azaleastraat en de Gloxiniastraat als "Tuin".

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke betrokkenheid

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

8.1 Inspraak

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de actuele bestaande situatie vast te leggen als voorbereiding op de voorgenomen herontwikkeling tot aantrekkelijk woongebied. Het plan is op te vatten als een conserverend plan. Omdat er geen wezenlijke veranderingen in het plangebied plaatsvinden en de beoogde transformatie tot woongebied in dit plan nog niet mogelijk wordt gemaakt, is afgezien van inspraak gedurende het proces van planvorming.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat op grond van dit bestemmingsplan de HOV (busbaan) als onderdeel van de beoogde transformatie zal kunnen worden uitgevoerd. Aangezien over de HOV in het kader van het structuurplan en het masterplan voor de herontwikkeling van het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg in het verleden reeds inspraak is verleend, is inspraak met het oog op dit specifieke onderdeel eveneens niet zinvol geacht. Daar komt bij, dat inpassing van de HOV ook op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijk was.

8.2 Bestuurlijk overleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp van het onderhavige plan toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners:

- Rijkswaterstaat Noord-Holland;
- Ministerie van Economie, landbouw en innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
- Kamer van Koophandel Amsterdam;
- Hoogheemraadschap Rijnland;
- N.V. Nederlandse Gasunie
- KPN Telecom;
- Schiphol Group;
- PWN;
- Liander;
- Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
- Stadsregio Amsterdam;
- Milieufederatie Noord-Holland;
- LTO Noord;
- Cultuurcompagnie Noord-Holland;
- Stichting Milieu, Educatie en Politiek;
- Gemeente Amstelveen;
- Gemeente Haarlemmermeer;
- Gemeente Kaag en Braassem;
- Gemeente Uithoorn;
- VAC Aalsmeer;
- Ondernemersvereniging Aalsmeer.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft geen aanleiding gegeven voor de overlegpartners om een vooroverlegreactie in te dienen.

8.3 Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om te reageren. het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 6 juni 2014 tot en met 17 juli 2014. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn weergegeven en beantwoord in de Nota van Beantwoordingzienswijzen ontwerpbestemmingsplan "N 196 en Zwarteweg", die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid

Uit de bestaande situatie en de voor de toekomst gewenste situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en voorwaarden voortkomen voor het onderhavige bestemmingsplan. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat er voldoende blijk wordt gegeven van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het op grond van artikel 3.6.1 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan.

9.1 Uitvoerbaarheid op milieuaspecten

Uit de bestaande situatie en de voor de toekomst gewenste situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en voorwaarden voortkomen voor het onderhavige bestemmingsplan. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat er voldoende blijk wordt gegeven van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het op grond van artikel 3.6.1 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan.

9.1.1 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier, is noodzakelijk. Tevens dienen de mogelijkheden en kosten om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen te worden aangegeven.

Het onderhavige bestemmingsplan ziet niet op het toestaan van nieuwe functies in het plangebied. Er gelden daarom voor het plan geen beperkingen vanuit de bodemkwaliteit, noch heeft het bestemmingsplan gevolgen voor de bodemkwaliteit. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar voor zover het betreft het milieuhygiënische belang van bodemkwaliteit.

9.1.2 Lucht

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan de wettelijke eisen die gelden op het gebied van de luchtkwaliteit. Op 1 augustus 2009 is het een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL heeft tot doel om alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang vinden indien wordt voldaan aan één van de volgende punten:

- a. er is geen sprake van een normoverschrijding;
- b. er is per saldo sprake van een verbetering;
- c. het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit;
- d. het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit.

Alleen projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof of stikstofdioxide. Dit criterium is een "of-benadering". Indien de grens van 3% voor één van beide stoffen wordt overschreden, verslechtert het project de luchtkwaliteit in betekende mate.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor de luchtkwaliteit, zodat nader onderzoek op dit gebied niet aan de

orde is.

9.1.3 Geluid

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaaï in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening en de verplichting te voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening veronderstelt eveneens dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige functies noch geluidproducerende functies mogelijk. Nader onderzoek naar de akoestische situatie ter plaatse is niet noodzakelijk. Daarbij wordt aangetekend dat de Burgemeester Kasteleinweg is afgewaardeerd van een weg met een 70 km/uur regime naar een weg met een 50 km/uur regime en het doorgaand verkeer inmiddels via de omgelegde N 201 wordt geleid. Als gevolg van de volledige openstelling van de N201 is de akoestische situatie langs de Burgemeester Kasteleinweg reeds verbeterd en zal deze in de toekomst verder verbeteren.

9.2 Uitvoerbaarheid op andere (omgevings)aspecten

9.2.1 Water

Om water integraal onderdeel te laten uitmaken van de ruimtelijke planning, is het nodig dat de ruimtelijke gevolgen van de wateropgaven in ruimtelijke plannen worden uitgewerkt. Om dit effectief te kunnen doen, wordt in het planstelsel van de Waterwet een koppeling gelegd met het planstelsel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Dit wil zeggen dat de waterplannen op Rijksniveau en op provinciaal niveau ook ruimtelijke plannen (structuurvisies) zijn op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is dat geen conflict ontstaat tussen ruimtelijk planologische regels en waterhuishoudkundige regelingen. De keur van het hoogheemraadschap blijft onverkort van toepassing op alle handelingen in het watersysteem. De keur heeft immers een breder bereik dan een ruimtelijk plan. Een bestemmingsplan borgt de ruimtelijke kwaliteit. De Keur ziet op het functioneren van het watersysteem. Dit kent ruimtelijke, maar ook technische aspecten.

Het onderhavige bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Het plan heeft geen wijzigingen van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied tot gevolg. Er wordt geen toename van verharding mogelijk gemaakt, noch worden waterwegen en/of oppervlakte water gedempt. Ook staat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen toe die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterkwaliteit of op grondwaterstromen.

Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar voor zover het de belangen op het gebied van water en waterbeheer belangen betreft.

9.2.2 Ecologie

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de dier- en plantensoorten in Nederland. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn en Verdrag van Bern).

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

Het onderhavige bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor flora en fauna in of nabij het plangebied.

9.2.3 Archeologie

De gemeente Aalsmeer heeft op 24 juni 2010 de beleidsnota Archeologie vastgesteld. In de gemeentelijke Beleidsnota Archeologie wordt uiteengezet op welke wijze de gemeente Aalsmeer verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief.

De gemeente is ingedeeld in verschillende gebieden met elk eigen regels voor wat betreft de wijze waarop bij ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met archeologie. Voor het grootste deel van het plangebied geldt op grond van de Beleidsnota, dat er geen hoge archeologische verwachtingswaarde is. Voor dat deel waar wel een hoge verwachtingswaarde geldt, zijn op grond van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk, waarbij de archeologische belangen in het geding zijn.

Met het oog op de archeologische waarde van het gebied bestaan er geen belemmeringen voor het onderhavige bestemmingsplan.

9.2.4 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Vanuit cultuurhistorisch perspectief zijn er voor het onderhavige bestemmingsplan geen belemmeringen.

9.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes en buisleidingen. Vanuit de overheid worden normen gesteld met betrekking tot het plaatsgebonden risico, dat aanvaardbaar wordt geacht, en wordt een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voorgeschreven voor het groepsrisico.

Om invloed te hebben op de situatie voor externe veiligheid moet het plangebied deel uit maken van het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Ter plaatse van de kruising van de Burgemeester Kasteleinweg met de Stommeerkade ligt een klein deel van het plangebied in het invloedsgebied van het LPG-vulpunt. Dit vulpunt wordt in het kader van de ontwikkeling van het woongebied Dorpshaven per 1 maart 2015 beëindigd. Bovendien geldt dat in het invloedsgebied geen gevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Voor de gevoelige functies langs de Burgemeester Kasteleinweg, geldt dat afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg aan het einde van de planperiode zal zijn doorgevoerd, waarbij tevens de functie van de Burgemeester Kasteleinweg als transport route voor gevaarlijke stoffen komt te vervallen.

Vanuit het belang van externe veiligheid is er daarom geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Als gevolg van de volledige openstelling van de N201 zal de veiligheidssituatie langs de Burgemeester Kasteleinweg aanzienlijk verbeteren. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan voor externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk.

9.2.6 Luchthavenindelingbesluit

Het bestemmingsplan ziet niet op een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan staat daarmee geen ontwikkelingen toe die in strijd zijn met het Luchthavenindelingbesluit. De maximale bouwhoogte die op grond van het Luchthavenindelingbesluit ter plaatse is toegestaan, wordt niet overschreden. Vanuit het Luchthavenindelingbesluit zijn er voor het onderhavige bestemmingsplan dan ook geen belemmeringen.

9.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die tot verhaalbare kosten voor de gemeente kunnen leiden. Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is derhalve niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan biedt slechts zeer beperkte bouwmogelijkheden die betrekking hebben op incidentele en bescheiden uitbreidingen van bestaande bebouwing en volledig zullen geschieden op basis van particulier initiatief.

Aangezien bestaande rechten en belangen worden gerespecteerd zijn ook geen kosten aan de orde in termen van schadeloosstellingen. Gelet op de overwegend conserverende doelstelling van het bestemmingsplan wordt vooralsnog geen planschade voorzien.

In de planregels van het bestemmingsplan zijn geen eisen opgenomen met betrekking tot sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap of branches van detailhandel, zodat hier niet verder hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van die eisen.

9.4 Juridische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zodat niet hoeft te worden ingegaan op het instrument van het voorkeursrecht voor gemeenten bij de verwerving van onroerende zaken, als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Tevens hoeft daarom niet te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van eigendomsverwerving of het toepassen van het instrument van onteigening van onroerende zaken als bedoeld in de Onteigeningswet.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is uitvoerbaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

9.5 Handhaving

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

Overeenkomstig aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan een handhavingsparagraaf te bevatten. Hierin dient een toelichting te worden gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan zal handhaven, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

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

Uit de planregeling volgt geen directe opgave voor handhaving. Bij de gebiedsinventarisatie zijn in het plangebied immers geen strijdige en illegale functies geconstateerd. Het gemeentelijke beleid voor de aanpak van de handhaving is neergelegd in de Nota "handhaving in Aalsmeer, 2011-2015", zoals vastgesteld op 12 mei 2011 door de gemeenteraad. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van toezicht en handhaving.

De nota stelt een hoge prioriteit aan een gebiedsgerichte handhaving van geactualiseerde bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan heeft hierbij geen prioriteit gekregen. Dit houdt in dat handhaving van excessen plaats vindt binnen het rode spoor van het uitvoeringsprogramma Handhaving 2013-2014. Binnen de reguliere werkzaamheden wordt primair handhavend opgetreden naar aanleiding van handhavingverzoeken. In andere gevallen wordt in beginsel niet actief

handhavend opgetreden. Handhaving van beperktere illegale situaties binnen dit bestemmingsplan kunnen desgewenst op termijn gebiedsgericht en projectmatig worden opgepakt.

Hoofdstuk 10 Plantechnische vormgeving

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

10.1 Voorgeschreven standaarden

Met de inwerkingtreding van de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 is de systematiek van bestemmingsplannen grotendeels vastgelegd. In de regeling worden nadere regels gesteld over vormgeving, inrichting, authenticiteit, methodes en technieken en beschikbaarstelling van digitale instrumenten. De bij de regeling behorende Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) bevat de richtlijnen voor de opzet en verbeelding van bestemmingsplannen. De regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 en de bijbehorende SVBP 2008 zijn in 2013 vervangen door de nieuwe Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en moeten verplicht met ingang van 1 juli 2013 worden toegepast. Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met de SVBP 2012 tot stand gebracht. Voor zover (geoorloofd) van de standaarden wordt afgeweken of deze standaarden een bepaalde interpretatieruimte laten bij de toepassing daarvan, wordt hieronder de plansystematiek toegelicht.

10.2 Systematiek 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. In opvolging van de voorschriften van artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen. De SVBP 2008 schrijft voor op welke wijze de regels dienen te zijn ingedeeld en hoe elke planregel moet worden opgebouwd. Daarnaast heeft de gemeente een bepaalde vaste werkwijze voor het toepassen van de SVBP 2008 die bij de vormgeving van het bestemmingsplan is gevolgd. In overeenstemming met de SVBP 2008 zijn de planregels neergelegd in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels zijn opgenomen. In deze paragraaf wordt voor elk van deze hoofdstukken verantwoord op welke wijze de richtlijnen van de SVBP 2008 zijn toegepast.

10.2.1 Inleidende regels

In overeenstemming met de SVBP bevat het eerste hoofdstuk van de planregels de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben tot doel duidelijkheid te bieden over de interpretatie van de in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen en termen. Dit zijn de in artikel 1 neergelegde begripsbepalingen. Een aantal van de gegeven definities wordt bindend voorgeschreven in de SVBP. Voor zover de regels bepalingen bevatten over aan te houden maatvoeringen, wordt in de inleidende regels aangegeven hoe deze maten moeten worden bepaald. Dit zijn de meetvoorschriften. De SVBP schrijft voor een aantal maatvoeringen de wijze van meten dwingend voor.

10.2.2 Bestemmingsregels

Na de inleidende regels volgen de bestemmingsregels. Hierin zijn in overeenstemming met de SVBP achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de planregels opgenomen van de voorkomende bestemmingen. De bestemmingen zijn gekozen in overeenstemming met de richtlijnen van de SVBP voor wat betreft de hoofdgroepen van bestemmingen en de daarbinnen vallende functies. Het gaat in dit bestemmingsplan om de volgende enkelbestemmingen:

- Agrarisch - Tuinbouw
- Bedrijf - opslag
- Centrum
- Groen
- Maatschappelijk
- Tuin
- Verkeer
- Water

Naast enkelbestemmingen kunnen in een bestemmingsplan ook dubbelbestemmingen voorkomen. Dubbelbestemmingen zijn van toepassing op gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen aan de orde zijn. In dit bestemmingsplan komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- Waarde- Archeologie
- Waterstaat-Waterkering

De regels van een bestemming hebben een in de SVPB dwingend voorgeschreven opbouw met een vaste volgorde van daarin voorkomende elementen. De SVBP schrijft voor dat het eerste onderdeel van de bestemmingsregels de 'bestemmingsomschrijving' bevat, waarin de gebruiksdoeleinden van de bestemming worden omschreven. In aanvulling op de SVBP is in overeenstemming met de gemeentelijke werkwijze in de bestemmingsomschrijving een subgeleding aangebracht. Het eerste sublid geeft een algemene doeleindenomschrijving. Het tweede sublid bevat vervolgens de opsomming van het gebruik dat binnen deze omschrijving toegestaan is. Voor zover eventueel verboden gebruik niet in de algemene verbodsregels kan worden ondergebracht, is een derde sublid opgenomen, waarin wordt aangegeven welk gebruik op de betreffende gronden in elk geval niet is toegestaan.

Overeenkomstig de SVBP zijn de bouwregels telkens vervat in het tweede lid van de bestemmingsregels. Volgens de voorgeschreven plansystematiek dienden de bouwregels te worden gelezen in samenhang met de algemene bepalingen in het tweede inleidende artikel over de wijze van meten. In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de SVBP biedt om met behulp van bouwaanduidingen en maatvoeringaanduidingen aanwijzingen te geven over de wijze van bouwen en verschijningsvormen van bouwen. De in het plan gebruikte aanduidingen komen voor in de bij de SVBP opgenomen lijst van aanduidingen.

10.2.3 Algemene regels

Volgens de SVBP worden de algemene regels ondergebracht in hoofdstuk 3 van de planregels. De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van het bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardensteppende kader van het bestemmingsplan als geheel. Hoewel de SVBP wel de volgorde van de algemene regels bepaalt, laat deze de keuze vrij om de algemene regels in één artikel samen te nemen, of deze geordend per onderwerp in verschillende artikelen neer te leggen. Vanwege de grote verscheidenheid van zaken die in de algemene regels aan de orde komen, wordt in de gemeentelijke werkwijze de voorkeur gegeven aan de tweede variant, waarbij aan elk onderwerp een artikel wordt gewijd. 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. De antidubbeltelbepaling betreft een standaardbepaling die als zodanig is voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. De antidubbeltelregel heeft tot doel dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen niet nogmaals worden meegeteld. De algemene bouwregels stellen het bevoegd gezag in staat nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde indien dit vanuit bepaalde omstandigheden gewenst is. De algemene afwijkingsregels stellen het bevoegd gezag in staat bij omgevingsvergunning af te wijken van de in het plan vastgelegde maten en grenzen. De algemene gebruiksregels bevatten in elk geval een verklaring van hetgeen in het bestemmingsplan onder verboden gebruik moet worden verstaan. Naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn zo nodig specifieke gebruiksverboden opgenomen ter invulling van het algemene gebruiksverbod Volgens de SVBP 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, alsmede de citeertitel van het bestemmingsplan opgenomen.

10.3 Systematiek van de planverbeelding

Sinds de inwerkingtreding van de digitale verplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2010 is het digitale bestemmingsplan juridisch bindend. De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De systematiek van de planverbeelding in dit bestemmingsplan vormt geen aanvulling op of geoorloofde afwijking van de SVBP en behoort in die zin dus geen nadere toelichting. De Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 schrijft ook voor hoe de koppeling tussen de planverbeelding met de andere planonderdelen in de dataset dient plaats te vinden. 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.

De digitale bestandenset heeft het volgende planidentificatienummer gekregen: NL.IMRO.0358.N196zwarteweg-)W01. De SVBP 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 schrijft voorts voor dat de digitale verbeelding alle relevante bestemmingsplaninformatie kan tonen, maar over de wijze waarop dat gebeurt is niets geregeld dan dat het opvragen van bestemmingsplaninformatie op interactieve wijze dient plaats te vinden. De planregels worden aangehaald als "regels van het bestemmingsplan N 196 en Zwarteweg".

De analoge verbeelding leidt tot de analoge plankaart op papier. Ook voor de analoge verbeelding bevat de SVBP 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 de noordpijl en een schaal op de plankaart en over het materiaal waarvan de plankaart 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 één kaartblad verrat met een schaal van 1:2.000. Als ondergrond is de GBK gebruikt van 6 januari 2014.

10.4 Artikelgewijze toelichting

De planverbeelding in samenhang met de planregels geeft aan welk gebruik volgens het bestemmingsplan op een bepaalde locatie is toegestaan. Bij geval van twijfel over de uitleg van de regels, biedt de plantoelichting uitkomst om te achterhalen welke bedoeling de wetgever met de planregeling had. Teneinde aan te geven op welke wijze de planregels dienen te worden geïnterpreteerd, wordt hieronder per afzonderlijke bestemming de planregeling voor zover noodzakelijk nader toegelicht.

10.4.1 Agrarisch-Tuinbouw

Op de gronden achter de Zwarteweg is een nieuwe woonwijk voorzien. De plannen zijn nog onvoldoende concreet om in dit bestemmingsplan te kunnen worden verwerkt. De bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" is daarom opgenomen teneinde bestaande rechten te respecteren.

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw' is het gebruik ten behoeve van tuinbouw toegestaan. Uit de doeleindenomschrijving als opgenomen in artikel 3.1.2 volgt, dat het daarbij gaat om de agrarische bedrijfsuitoefening door middel van open teelt en glastuinbouw. Ook andere functies zijn mogelijk, mits deze functies ten dienste staan van de hoofdbestemming. In artikel 3.2.1 onder c is een opsomming opgenomen ter indicatie van de soorten van functies die ten dienste van de hoofdbestemming zijn toegestaan. Deze opsomming is niet limitatief. Bouwwerken zijn (voor zover niet al vergunningvrij) ook toegestaan, mits de bouwwerken zijn gericht op het gebruik als glastuinbouw.

De bestaande bedrijfswoning is met een aparte aanduiding geregeld. Daarmee is het bestaande recht op een bedrijfswoning erkend en verzekerd, maar wordt tevens uitgesloten dat de woning in de toekomst als burgerwoning wordt en kan worden gebruikt.

10.4.2 Bedrijf-Opslag

Gelet op de voorgenomen ontwikkeling tot woonwijk, past de gemeentewerf aan de Zwarteweg 77a niet binnen de visie op het gebied. Daarom is in het bestemmingsplan voor de gebouwen en het terrein van de gemeentewerf een op-maat-regeling opgenomen. Deze regeling waarborgt dat bestaande rechten worden gerespecteerd en de bestaande bedrijfsuitoefening kan worden voortgezet. Dat wil zeggen dat de bestaande bedrijfsactiviteiten mogen blijven functioneren met de ruimtelijke uitstraling en milieuhinder die daarvan uitgaat ten tijde van vaststelling van dit plan. Ondergeschikte wijzigingen in de bedrijfsvoering zijn toegestaan, mits deze geen negatief effect hebben op de leefomgeving. Anderssoortige bedrijvigheid is niet toegestaan.

10.4.3 Centrum

De Ophelialaan is in het gemeentelijke ruimtelijke beleid aangewezen als een buurtwinkelcentrum. Het aan de Ophelialaan 92 gevestigde garagebedrijf past niet binnen deze visie van buurtwinkelcentrum. Voor de panden langs de Ophelialaan is in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Stommeer" een regeling opgenomen, waarbij in het algemeen een winkelcentrum met bijbehorende voorzieningen en bovengelegen woningen zijn toegestaan.

In dit bestemmingsplan is voor de bestemming van het perceel aan de Ophelialaan 92 bij deze regeling aansluiting gezocht. Dit betekent dat ten opzichte van de voorheen vigerende regeling de bestemming wordt verbreed en ook het gebruik voor detailhandel wordt toegestaan. Dit is niet alleen van belang met het oog op het streven naar verbetering van de kwaliteit van het buurtwinkelcentrum, maar ook met het oog op de omringende woningen en de op de flank van het Heegstrapark voorgenomen woonbebeouwing. Vanwege de milieuhinder is een garagebedrijf in de nabijheid van woonfuncties immers minder gewenst.

Omdat het perceel niet meer in het exploitatiegebied van de toekomstige

herontwikkeling rond de Burgemeester Kasteleinweg valt en er geen plannen zijn om in de komende planperiode het betreffende pand aan te kopen, dienen in het onderhavige plan bestaande rechten gerespecteerd te worden. Binnen de bestemming "Centrum" is daarom een op-maat-regeling opgenomen voor het bestaande garagebedrijf. Op grond hiervan mogen de bestaande bedrijfsactiviteiten blijven functioneren met de ruimtelijke uitstraling en milieuhinder die daarvan uitgaat ten tijden van vaststelling van dit plan. Ondergeschikte wijzigingen in de bedrijfsvoering zijn toegestaan, mits deze geen negatief effect hebben op de leefomgeving. Indien de bestaande bedrijfsactiviteiten langer dan een half jaar niet meer functioneren en er geen concreet zicht is op het alsnog hervat worden van de bedrijfsactiviteiten, kan de bestemming gewijzigd worden, zodanig dat uitsluitend nog detailhandel in de eerste bouwlaag is toegestaan. Gelet op de begripsbepalingen wordt onder detailhandel niet een supermarkt begrepen. Dit is conform het gemeentelijke beleid dat er van uitgaat dat een extra supermarkt de detailhandelsstructuur van Aalsmeer zou aantasten.

Voor wat de woonfunctie in de tweede bouwlaag betreft is de regeling afwijkend ten opzichte van de bestemmingsregeling in het bestemmingsplan "Stommeer". Alleen de huidige bedrijfswoning is toegestaan zolang op de begane grond het garagebedrijf is gevestigd. Pas indien de bedrijfsuitoefening van het garagebedrijf is beëindigd en heeft plaats gemaakt voor detailhandelfuncties, staat de regeling de realisering van één of meer burgerwoningen op de verdieping toe.

10.4.4 Groen

Het Heegstrapark is bestemd als "Groen". De bestemmingsregeling is conform de regeling die in recente Aalsmeers bestemmingsplannen voor de grotere, structurerende groenvlakken in het plangebied is opgenomen. Een uitzondering daarop in het voorliggende bestemmingsplan, is de aanduiding van de bestaande geluidschermen langs de Burgemeester Kasteleinweg. Deze schermen blijven op basis van de voorliggende planregeling mogelijk.

10.4.5 Maatschappelijk

In de bestaande situatie is aan de Zwarteweg 77 de brandweerkazerne gevestigd. Voor de kazerne is in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Stommeer" de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. In het onderhavige plan is hierop afgestemd voor de bij het complex van de brandweer behorende resterende bebouwing en gronden. De bebouwing op het terrein is in overeenstemming met de feitelijke situatie op maat bestemd. Er zijn afwijkingsregels opgenomen om de mogelijkheid te behouden om op onvoorziene omstandigheden in te kunnen spelen en ook elders op het terrein bebouwing op te richten. Binnen de bestemming is de bestaande zendmast mogelijk gemaakt.

10.4.6 Tuin

Een deel van de gronden in het plangebied behoren toe aan de eigenaren van de woningen aan de Gloxiniestraat en de Azaleastraat. Het betreft de uiterste randen van de bij die woningen behorende tuinen. De betreffende woningen en hun tuinen zijn opgenomen in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Stommeer'. Voor de bestemming van de betreffende gronden is daarom aangesloten bij de bestemming "Tuin" zoals die in het bestemmingsplan 'Stommeer' is opgenomen.

In de bestemmingsregeling is hoofdzakelijk uitgegaan van vergunningsvrije bouwwerken. Dat wil zeggen dat uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan. Omdat het om de uiterste randen van de betreffende tuinen gaat, is in afwijking van de planregels van het bestemmingsplan "Stommeer" geen regeling opgenomen voor aan- en uitbouwen achter de woning en erkers aan de voorzijde van de woning. Omdat in enkele gevallen het een deel van de tuin betreft die aan de zijkant van de woning is gelegen, is binnen de bestemming parkeren mogelijk gemaakt.

Om daadwerkelijk in een tuin of op een erf binnen de bestemming te mogen 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 de betreffende vergunning kan weigeren in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;

vastgesteldbestemmingsplan N 196 en Zwarteweg,

- de bescherming van het uiterlijke 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 artikel 8.3.1 geldt een maximum van 2 parkeerplaatsen per woning.

10.4.7 Verkeer

Bij de opstelling van de planregels van de bestemming "Verkeer" is geanticipeerd op het feit dat in de toekomst een hoogwaardige buslijn over het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg zal lopen. Gekozen is daarom voor de term gemotoriseerd verkeer. Hiermee is het gebruik van de weg voor busvervoer veilig gesteld. Door middel van de bouwregels als opgenomen in artikel 9.2.1 is gewaarborgd dat langs het tracé voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer kunnen worden opgericht. Ook bushokjes kunnen op grond hiervan worden gerealiseerd, echter tot een hoogte van 3 meter en met een oppervlakte van maximaal 15 m².

10.4.8 Water

Binnen deze bestemming geldt dat uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.

Bijlagen

Bijlage 1 Nota van Beantwoording

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "N 196 en Zwarteweg"

Termijn van ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan "N 196 en Zwarteweg " heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van vrijdag 6 juni 2014 tot en met 17 juli 2014. Gedurende de termijn van ter inzage legging kon een ieder een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

Bij de gemeente zijn naar aanleiding van de ter inzage legging 3 zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn slechts zienswijzen ingediend door instanties. Er zijn geen zienswijzen ontvangen van burgers. Twee zienswijzen zijn tijdig ingekomen en ontvankelijk. Het betreft zienswijzen van de volgende instanties:

1. Stadsregio Amsterdam
2. Liander

Eén zienswijze is buiten de termijn ontvangen. Het betreft de zienswijze van de volgende instantie.

3. VAC

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en afgewogen. Met het oog op een eventuele beroepsprocedure en het gegeven dat de betreffende bestuursrechter alsdan een afweging maakt over het tijdig zijn ingediend van een zienswijze, hebben wij ook de zienswijze die buiten de termijn is ontvangen en om die reden door ons als niet ontvankelijk wordt aangemerkt, van een inhoudelijke reactie voorzien.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording
1.	Stadsregio Amsterdam, Postbus 626, 1000 AP Amsterdam	Ingekomen op 9 juli 2014
1.1	De Stadsregio is verheugd dat na de omlegging van de N201 nu daadwerkelijk invulling gegeven kan worden aan de verdere versterking van de leefbaarheid in het gebied, waarvan de optimalisatie van langzaamverkeerverbindingen en de inpassing van kwalitatief hoogwaardig openbaar vervoer. De Stadsregio constateert echter dat in het bestemmingsplan geen aandacht wordt gegeven aan de ambitie om de corridor Hoofddorp-Schiphol-Aalsmeer te voorzien van een snelfietsroute via de Burgemeester Kasteleinweg. De Stadsregio ziet in het bestemmingsplan graag de vraagstukken ten aanzien van de inpassing van de eventuele snelfietsroute alsmede de ruimtelijke alternatieven en prioriteitstelling voor de busbaan, inclusief haltes en fietsparkeerplaatsen.	Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft uitsluitend als doelstelling het gebied van een passende en actuele planologische regeling te voorzien, nu het voorheen vigerende bestemmingsplan is komen te vervallen. Binnen de verkeersbestemming zijn busverkeer en fietsverkeer en bijbehorende voorzieningen mogelijk. Indien vanuit de regionale ambitie hiernaast extra ruimtelijke ingrepen noodzakelijk zijn, wordt dit in de toekomstige planontwikkeling voor het gebied meegenomen en opgelost.
1.2	De Stadsregio verzoekt met het oog op een robuuste toekomstbestendige verkeersontsluiting binnen de gemeente prioriteit te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling en concentratie van (arbeidsintensieve) activiteiten in en rondom het plangebied en de toekomstige HOV-haltes.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen, met de aantekening dat uiteraard het ruimtelijke beleid van Aalsmeer in overeenstemming met de doelstellingen van rijks-, provinciaal, en regionaal beleid gericht is op verstedelijking binnen bestaand bebouwd gebied en staat bij nieuwe ontwikkelingen

		bereikbaarheid van woon- en werklocaties voorop.
1.3	De Stadsregio wijst op een aantal feitelijke onjuistheden in de plantoelichting. Het ROA heeft plaatsgemaakt voor de Stadsregio Amsterdam en de OV-Visie 2010-2030 is vervangen door de op 10 december 2013 door de Regioraad vastgestelde Investeringsagenda OV. Hierin is de HOV busbaan over het tracé van de N 196 opgenomen.	Deze opmerking betreft de beschrijving van het regionale beleid inzake verkeer en vervoer sinds de vaststelling van het Regionaal Verkeer- en vervoerplan Regionaal Orgaan Amsterdam in 2004. Naar aanleiding van deze opmerking zal toegevoegd worden dat inmiddels de OV-Visie 2010-230 is vervangen door de Investeringsagenda OV.
2.	Liander N.V., Locatiecode 2CA8122, Potbus 50, 6920 AB Duiven	Ingekomen op 11 juli 2014
2.1	Liander is eigenaar van een 50kV-kabelverbinding die ter plaatse van de kruising Burgemeester Kasteleinweg met de Stommeerkade, de Zwarteweg en Ophelialaan in het plangebied is gelegen. De ligging van het tracé van kabelverbindingen dient planologisch te worden veiliggesteld. Daarnaast dient het tracé gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die de functionaliteit van de kabelverbinding negatief kunnen beïnvloeden. Liander verzoekt daarom ter plaatse van de kabelverbinding een dubbelbestemming.	Vanuit het belang van externe veiligheid is er soms aanleiding kabels en leidingen in een bestemmingsplan op te nemen en met een dubbelbestemming te beschermen. Doorgaans is dit echter niet aan de orde. In die gevallen is bestemming van het tracé in een bestemmingsplan niet gewenst en ook niet in het belang van de leidingeigenaar, omdat het uitvoeren van werken aan de leidingen dan omgevingsvergunningplichtig wordt en voor het verleggen van leidingen zelfs een planologische procedure noodzakelijk is. De belangen van de eigenaar zijn voldoende gewaarborgd door het doorgaans op de betreffende gronden gevestigde zakelijke recht. Gelet op het dichte netwerk van kabels en leidingen in de grond dient uiterste terughoudendheid te worden betracht bij het bestemmen van tracé's van kabels en leidingen.
2.2	Liander heeft door middel van de publicatie in de Staatscourant kennis genomen van de ter inzagelegging van het ontwerpplan. Liander wordt graag voortaan in de fase van bestuurlijk vooroverleg bij toekomstige planherzieningen betrokken.	Liander wordt door ons standaard in het kader van het bestuurlijk vooroverleg benaderd voor een reactie op voorontwerp bestemmingsplannen. Ook een voorontwerp van dit plan, alsmede de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is langs elektronische weg aan Liander toegezonden. Wij hebben helaas geen bericht ontvangen dat de betreffende e-mail niet kon worden bezorgd. Wij zullen naar aanleiding van deze reactie er zorg voor dragen dat in toekomstige gevallen de stukken weer op de juiste plek terecht komen.
3.	VAC-Aalsmeer, Freesialaan 11, 1431 TT Aalsmeer	Ingekomen op 21 juli 2014 (buiten de termijn)
3.1	VAC constateert naar aanleiding van paragraaf 5.2.1 van de plantoelichting dat nog niet aan de normen van NMP4 wordt voldaan. Het Heegstrapark als enig groen in dit plan kan volgens VAC bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.2	Vac stemt zeer in met de kernopgaven van de Nota Mensen, Wonen en Wensen als beschreven in paragraaf 5.5.2 van de plantoelichting.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3.3	Naar aanleiding van het gestelde in paragraaf 6.3.1 van de plantoelichting vraagt VAC of het structuurplan herinrichting Burgemeester Kasteleinweg ook voorziet in de aansluiting van de Spoorlaan bij de Burgemeester Kasteleinweg. Een andere optie is het weer herstellen van de doorgang van de Hadleystraat richting Begoniastraat en Spoorlaan.	Op grond van het structuurplan is het herstel van dwarsverbindingen voorzien bij de Hadleystraat-Begoniastraat, de Ophelialaan, de J.C. Mensinghlaan en de Zwarteweg.
3.4	Naar aanleiding van het gestelde in paragraaf 6.3.3 van de plantoelichting stelt VAC vast, dat er grote behoefte is aan veilige voet- en fietspaden. Kennelijk is in de partiële herziening van het masterplan en de bijbehorende uitwerkingschets daarover nog niets vastgelegd. Vac hoopt dat het uitsluiten van doorgaand regionaal verkeer niet zal gelden voor het doorgaande fietsverkeer.	De doelstelling doorgaand regionaal verkeer tegen te gaan geldt niet voor doorgaand fietsverkeer. De ambitie van provincie, regio en gemeente is langs de Burgemeester Kasteleinweg een snelfietsroute te realiseren in de corridor Hoofddorp, Schiphol en Aalsmeer.
3.5	Eveneens naar aanleiding van het gestelde in paragraaf 6.3.3 van de plantoelichting stelt VAC dat woningbouw in het Heegstrapark niet gewenst is. Het Heegstrapark is een belangrijke groenvoorziening.	Het Heegstrapark is in dit bestemmingsplan in overeenstemming met de wens van VAC als groen bestemd. Op grond van dit bestemmingsplan is woningbouw in het Heegstrapark niet mogelijk.
3.6	Naar aanleiding van het gestelde in paragraaf 9.1.3 stelt VAC vast dat onderzoek naar vliegtuiglawaai noodzakelijk is in het kader van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk nabij de Zwarteweg. Heel Aalsmeer ondervindt recentelijk veel overlast van vliegtuigen.	Woningen zijn gevoelige functies. Dit houdt in dat te zijner tijd met het oog op een goede ruimtelijke ordening onderzoek gedaan zal moeten worden naar het akoestisch leefmilieu. Ook geluidhinder vanwege vliegtuiglawaai wordt daarbij vanzelfsprekend betrokken. In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt, zodat akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.
3.7	Naar aanleiding van paragraaf 9.2.1 vraagt VAC of in het kader van de eventuele nieuwbouw bij de Zwarteweg verharding mogelijk zal worden gemaakt.	De ontwikkeling van een nieuwe woonwijk gaat in de regel gepaard met een toename van verharding en zal watercompensatie aan de orde zijn. In dit bestemmingsplan is dit geen issue.
3.8	Naar aanleiding van paragraaf 9.2.2 vraagt VAC of überhaupt onderzoek is gedaan naar verstoring van beschermde planten en dieren plaats heeft gevonden.	Gelet op de conserverende aard van dit bestemmingsplan is onderzoek naar flora en fauna niet aan de orde en derhalve in het kader van dit plan ook niet uitgevoerd.
3.9	Naar aanleiding van paragraaf 9.3 merkt VAC op dat het een gemiste kans is om in planregels van bestemmingsplannen geen eisen op te nemen met betrekking tot sociale huur- en/of koopwoningen. Voor het kassengebied achter de Zwarteweg ligt het voor de hand een eis van 30% sociale huur en koopwoningen op te nemen.	Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk, zodat eisen ten aanzien van het aandeel in de sociale sector niet aan de orde is.

Conclusie

De ingebrachte zienswijzen geven, anders dan een ondergeschikte aanvulling op paragraaf 5.2.3.4, geen aanleiding tot wijzigingen in de planregels en op de planverbeelding ten opzichte van het ontwerp als ter inzage gelegd.

PLANREGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan N 196 en Zwarteweg van de gemeente Aalsmeer.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.N196zwarteweg-OW01 met de bijbehorende regels (en bijlagen).

1.3 Aan- en uitbouw

Bijbehorend bouwwerk, zijnde een direct aan de gevel van het hoofdgebouw bestemde uitbreiding van de eerste bouwlaag.

1.4 Aan-huis-gebonden bedrijf

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

1.5 Aan-huis-gebonden beroep

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

1.6 Aanduiding

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

1.7 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 Automatenhal

Iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.

1.10 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

1.12 Bestaande bebouwing

Bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel bebouwing zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning.

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.16 Bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain en kap.

1.17 Bijgebouw

Bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij het hoofdgebouw behorend, niet voor bewoning bestemd bouwwerk, welke wat betreft afmetingen en functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.18 Bouwen

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

1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, niet zijnde een bijzondere bouwlaag.

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwvlak

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

1.23 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die goederen kopen voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een supermarkt en/of het bedrijfsmatig te koop aanbieden uitsluitend via internet.

1.25 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieurbureaus, zoals bankfilialen en reisbureaus, wasserettes, kappers en schoonheidssalons.

1.26 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.27 Evenement

Het geheel van activiteiten dat plaatsvindt bij een voor publiek toegankelijke gebeurtenis in de openbare ruimte met een openbaar dan wel besloten karakter waarbij het evenement per dag maximaal 1.000 bezoekers trekt, met dien verstande dat:

- a. de duur van een evenement maximaal 1 dag bedraagt, exclusief opbouw en afbreken;
- b. de volgende activiteiten niet tot een evenement worden gerekend:
 1. een manifestatie in de zin van de Wet openbare manifestaties;
 2. een optocht
 3. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid van de Gemeentewet

1.28 Gebouw

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

1.29 Geluidsgevoelige bestemmingen

Geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.30 Gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak.

1.31 Glastuinbouwbedrijf

Een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief telen van gewassen geheel of gedeeltelijk met behulp van kassen en de daarbij behorende bouwwerken en installaties.

1.32 Hoofdgebouw

Eén of meerdere gebouwen, welke door hun functie, constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw(en) in een bouwvlak zijn aan te merken, exclusief eventuele aan- en uitbouwen.

1.33 Kap

Een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven en welke uit ten minste twee elkaar snijdende, hellende vlakken bestaat.

1.34 Kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen.

1.35 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde maximum bouwhoogte en/of goothoogte.

1.36 Nutsvoorzieningen

Gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.

1.37 Ondergronds bouwen

Bouwen beneden peil.

1.38 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, paden voor langzaam verkeer, parken, plantsoenen en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is.

1.39 Peil

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of tuin grenst; de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.40 Prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.41 Seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel.

1.42 Souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

1.43 Vestiging

Een (deel van een) gebouw waarin één (dienstverlenend) bedrijf, horecagelegenheid, kantoor, maatschappelijke (dienstverlenende) voorziening of winkel is gehuisvest.

1.44 Voorgevel

De naar het openbaar toegankelijk gebied toegekeerde gevel van een hoofdgebouw, waarop het betrokken gebouw is georiënteerd.

1.45 Woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Bebouwingspercentage

De som van de bebouwde oppervlakten binnen een bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen binnen een bouwvlak, gedeeld door éénhonderdste van de oppervlakte van dat bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen van dat bouwvlak.

2.2 Bouwdiepte van een gebouw

Vanaf het hart van de voorgevel tot het hart van de achtergevel van het desbetreffende hoofdgebouw.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 Breedte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren van het hoofdgebouw, gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

2.5 Bruto vloeroppervlak

De som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, waarbij balkons, loggia's, erkers en galerijen niet worden meegeteld bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak.

2.6 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Tuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Tuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van tuinbouw al dan niet onder glas.

3.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. de agrarische bedrijfsuitoefening door middel van open teelt en glastuinbouw;
- b. bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening;
- c. voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening, zoals rijwegen, paden, in- en uitritten, verblijfsgebieden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, oevervoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 3.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen en bedrijfsbouwwerken;
- b. bouwwerken die geen gebouwen zijn;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "(sba-z)" is geen bebouwing toegestaan.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7,5 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige hekwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 4 Bedrijf - Opslag

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Opslag' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige opslag.

4.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. de bestaande bedrijfsuitoefening van de gemeentewerf, Zwarteweg 77a;
of bedrijven die op de betreffende locatie gelet op het type bedrijfsvoering en milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bestaande bedrijf;
- b. gebouwen en andere bouwwerken die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
- c. de bedrijfsterreinen en opslag ten behoeve van de bedrijfsuitoefening;
- d. de daarbij behorende voorzieningen zoals verkeerswegen voor de ontsluiting van de bedrijfsspercelen, andere verhardingen ten behoeve van het bedrijf, groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 4.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen en bedrijfsbouwwerken;
- b. bouwwerken die geen gebouwen zijn.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 7,5 meter.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor een winkelcentrum met bijbehorende voorzieningen.

5.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. de bestaande bedrijfsuitoefening ten behoeve van een garagebedrijf, met inbegrip van bijbehorende kantines;
 1. of bedrijven die op de betreffende locatie gelet op het type bedrijfsvoering en milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bestaande bedrijvigheid;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(bw)" de bestaande bedrijfswoning in de tweede bouwlaag;
- c. detailhandel in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain met daarboven woningen, met inbegrip van bijbehorende kantines;
- d. het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf in samenhang met het wonen;
- e. tuinen en erven;
- f. aan de bestemming ondergeschikte rijwegen en in- en uitritten;
- g. aan de bestemming ondergeschikte voetpaden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen.

5.2.2 bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt, dat ter plaatse van de aanduiding "(bw)" de bestaande bedrijfswoning in de tweede bouwlaag is toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijf

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en -bedrijven is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf niet groter is dan 30% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- f. er geen vergunningplichtig activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet Milieubeheer; en
- g. er geen horeca-activiteiten of detailhandel plaatsvinden;
- h. het gebruik als prostitutiebedrijf of seksinrichting niet is toegestaan.

vastgesteldbestemmingsplan N 196 en Zwarteweg,

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Beëindiging bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Centrum zodanig te wijzigen dat de bedrijfsuitoefening van het bestaande garagebedrijf dan wel een vergelijkbaar bedrijf als opgenomen in 5.1.2 sub a uit de doeleindenomschrijving wordt verwijderd, indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

6.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. groenvoorzieningen, in de vorm van plantsoenen, park en solitaire beplanting;
- b. aan de bestemming ondergeschikte fiets- en voetpaden;
- c. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen;
- d. watergangen en groenvoorzieningen langs paden en rijwegen, zoals sloten, bermen en taluds;
- e. de uitoefening van openbare spelactiviteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm om de geluidbelasting op de gevels van woningen tegen te gaan;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gericht op het gebruik van de groenvoorzieningen, de waterhuishouding, de verkeersregulering en het openbaar vervoer, zoals straatmeubilair, bushokjes, speelvoorzieningen, oevervoorzieningen, duikers en bruggen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in 6.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde, worden gerealiseerd, voor zover de in (en in het geval dat) artikel 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (bor) genoemde situaties dit toelaten.

6.2.2 Geluidscherm

In afwijking van het bepaalde in 6.2.1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Het is niet toegestaan om motorvoertuigen te parkeren.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke dienstverlening met bijbehorende voorzieningen.

7.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. maatschappelijke gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van de maatschappelijke dienstverlening met inbegrip van bijbehorende kantines;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(zo)" de zendmast voor telecommunicatie;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren in de vorm van ongebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
- e. groenvoorzieningen, in de vorm van plantsoenen, parken en solitaire beplanting;
- f. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- g. aan de bestemming ondergeschikte rijwegen met bijbehorende in- en uitritten;
- h. aan de bestemming ondergeschikte fiets- en voetpaden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding "(zo)" geldt een maximale hoogte van 40 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Gebouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde in 7.2.1 onder a een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 10% van het betreffende bestemmingsvlak mag worden gebouwd met gebouwen buiten het bouwvlak;
- b. de maximale bouwhoogte van een gebouw buiten het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedraagt.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven.

8.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. tuinen en erven;
- b. parkeren met bijbehorende in- en uitritten;
- c. groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, parken en solitaire beplanting;
- d. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers, beschoeiingen en duikers;
- e. aan de bestemming ondergeschikte fiets- en voetpaden;
- f. bijbehorende bouwwerken bij een woning in de vorm van bijgebouwen en overkappingen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in 8.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd voor zover (en in het geval dat) de in artikel 2 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties dit toelaten.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Parkeernorm

Voor het in 8.1 genoemde parkeren geldt per woning een maximum van 2 parkeerplaatsen.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wegverkeer met bijbehorende voorzieningen.

9.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. rijwegen voor gemotoriseerd verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. in- en uitritten;
- d. parkeren in de vorm van ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. watergangen en groenvoorzieningen langs de paden, rijwegen en pleinen, zoals sloten, bermen en taluds;
- f. de uitoefening van evenementen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gericht op het gebruik van de verkeersruimte, de verkeersregulering het openbaar vervoer, de groenvoorzieningen en de waterhuishouding, zoals straatmeubilair, bushokjes, speelvoorzieningen, loopbruggen, oevervoorzieningen, duikers, bruggen, of op het tegengaan van geluidsbelasting op de gevels van woningen, zoals geluidschermen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in 9.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, in het geval dat en voor zover de in artikel 2 en 3 van de in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties dit toelaten.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding.

10.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen;
- b. groenvoorzieningen langs de oevers, als overgang tussen land en water, zoals rietkragen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor de waterhuishouding, zoals landhoofden, oevervoorzieningen, duikers en duikerbruggen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in 10.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, in het geval dat en voor zover de in artikel 2 van de in Bijlage II van het besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties dit toelaten.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Niet toegestaan zijn steigers.

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van archeologische waarden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor de bescherming en de instandhouding van de archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bepaling 1

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die bijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 50 m² of meer en;
- b. dieper dan 0,4 meter onder peil.

11.2.2 Bepaling 2

Een inventariserend veldonderzoek (IVO) zoals bedoeld in 11.2.1 is niet vereist als uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

11.2.3 Bepaling 3

Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in 11.2.1 kunnen, indien 11.2.2 niet van toepassing is, in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

11.3.1 Bepaling 1

Op en onder de in 11.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 50 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,4 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage over een oppervlakte van meer dan 50 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,4 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen over een oppervlakte van meer dan 50 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,4 meter of meer.

11.3.2 Bepaling 2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

alsmede:

- c. indien uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

11.3.3 Bepaling 3

De omgevingsvergunning als bedoeld in 11.3.1 kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

11.3.4 Bepaling 4

De omgevingsvergunning als bedoeld in 11.3.1 kan slechts worden verleend indien een inventariserend veldonderzoek naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden.

11.3.5 Bepaling 5

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 11.3.1 kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het onderhoud van de waterkering;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor het onderhoud en de instandhouding van de waterkering.

12.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de overige bestemmingen in deze regels mogen uitsluitend ten behoeve van de in 12.1 genoemde bestemmingsomschrijving bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

12.3 Afwijking bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in 12.2 voor het bouwen overeenkomstig de overige bestemmingen in deze regels, mits advies is gekregen van de beheerder van de

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of houtgewassen.

12.4.2 Toepasbaarheid

De in 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

12.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in 12.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Algemene regels ten aanzien van toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

14.2 Algemene regels ten aanzien van maatvoeringen

14.2.1 Bestaande maten

- a. De bestaande bebouwing die afwijkt van wat in de bestemmingsregels is voorgeschreven mag worden gehandhaafd en in zijn geheel worden vernieuwd, maar de afwijking van de bestemmingsregels mag niet worden vergroot;
- b. Het bepaalde onder a. van dit sublid is uitsluitend van toepassing op bebouwing die is gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- c. Voorts is in geval van herbouw het bepaalde onder a. van dit sublid slechts van toepassing indien de herbouw geschiedt op dezelfde plaats.

14.3 Algemene regels voor ondergronds bouwen

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de planverbeelding, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut;
- b. de ondergrondse Bouwdiepte van ondergrondse werken bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingssituatie - 2' maximaal 4 meter onder peil;
- c. de ondergrondse Bouwdiepte van overige ondergrondse werken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als deze zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

15.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in 15.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. inrichtingen en bedrijven als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- c. het parkeren, behoudens ten behoeve van de ter plaatse aangewezen bestemming;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- f. het opslaan en verwerken van extramurale afvalstoffen met opslag of verwerking;
- g. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- respectievelijk straatprostitutie en prostitutiebedrijven;
- h. het aanleggen van ligplaatsen voor een woonschip voor een woonschip, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig, pleziervaartuig en/of stationerend vaartuig.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.1 nr.4

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.1 nr.4' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het luchtverkeer van en naar luchthaven Schiphol.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.1 nr.4', dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, mag slechts worden gebouwd indien voor het desbetreffende bouwplan een verklaring van geen bezwaar is verleend zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

16.2 Luchtvaartverkeerzone - Lib art 2.2.3

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - Lib art 2.2.3' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het weren van vogels ten behoeve van de veiligheid van het luchtverkeer van en naar luchthaven Schiphol.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - Lib art 2.2.3', dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebruik, dat kan worden aangemerkt als een vogelaantrekkende functie als bedoeld in artikel 2.2.3 Lib, mag worden uitgeoefend, indien voor dat gebruik een verklaring van geen bezwaar is verleend zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

16.3 Veiligheidszone - lpg

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van de vestiging van kwetsbare objecten.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' dat kwetsbare objecten zijn toegestaan conform de andere daar voorkomende bestemming(en) indien is aangetoond dat de betreffende gronden niet binnen de plaatsgebonden risico contour 10^{-6} van het gasontvangstation zijn gelegen.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd om in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5,5 meter en een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 55 m²;
- b. bouwwerken die geen gebouwen zijn, en die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers, bruggen, en loopplanken;
- c. bouwwerken gericht op het tegengaan van geluidsbelasting met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- d. afwijkingen van deze regels voor gedenktekens, beeldende kunstwerken, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, riool-overstortkelders, informatie- en reclameborden, en plastieken en vrijstaande muren;
- e. overschrijding van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 1 meter ten behoeve van een technisch beter verantwoorde realisering van bouwwerken;
- f. overschrijding van de maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder e., voor lift- en trappenhuizen, glazenwasserinstallaties, (centrale) verwarmingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, (schotel)antennes, antenne-installaties en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen, met ten hoogste 3 meter en met inachtneming van het bepaalde onder f;
- g. overschrijding van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 meter voor balkons, met ten hoogste 2 meter voor bordessen, dakoverstekken, overstekende verdiepingen, galerijen, luifels, gevelversieringen, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, en met ten hoogste 1 meter voor dakoverstekken;
- h. overschrijding van bestemmings- en bebouwingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch beter verantwoorde realisering van bestemmingen of van bouwwerken, dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 2 meter bedragen.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

18.2 Voorrangsregeling

18.2.1 Primaire bestemming

De gronden aangewezen voor een dubbelbestemming zijn met voorrang mede bestemd voor de bestemming die als primair is aangewezen.

18.2.2 Medebestemming

Gronden waarop een dubbelbestemming rust, mogen mede worden gebruikt en bebouwd volgens de regels van de onderliggende bestemming, mits:

- a. het gebruik en bebouwen ten behoeve van de onderliggende bestemming niet in strijd is met de doeleinden en gebruiksregels van de primaire bestemming, en
- b. het gebruik en bebouwen ten behoeve van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee de verwezenlijking en het gebruik van de primaire bestemming onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of beperkt.

18.2.3 Toepasselijkheid meerdere dubbelbestemmingen

- a. De toetsing aan de planregels van de dubbelbestemmingen in verband met voornemens tot bouwen of aanleggen moet:
 1. in het geval van toetsing aan de bouwregels: plaatsvinden aan alle bouwregels van welke dubbelbestemming dan ook die op de gronden rust;
 2. in het geval van toetsing aan de regels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde: plaatsvinden aan alle uitvoeringsregels van welke dubbelbestemming dan ook die op de gronden rust.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

19.2 Afwijken

Het college van Burgemeester en Wethouders kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 19.1 met maximaal 10%.

19.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 19.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.4 Overgangsrecht gebruik

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

19.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

19.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 19.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

19.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

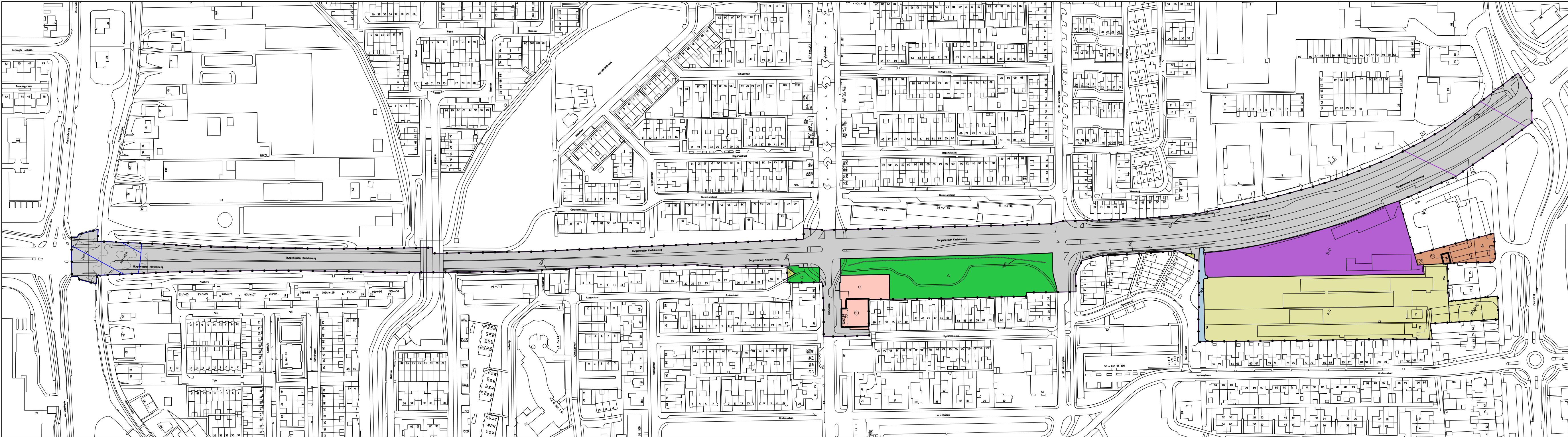
Lid 19.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels bestemmingsplan N 196 en Zwarteweg'

Bijlagen

Bijlage 1 planverbeelding



- Plangebied**
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
- A-T Agrarisch - Tuinbouw Art. 3
 - B-O Bedrijf - Opslag Art. 4
 - C Centrum Art. 5
 - G Groen Art. 6
 - M Maatschappelijk Art. 7
 - T Tuin Art. 8
 - V Verkeer Art. 9
 - WA Water Art. 10
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A Waarde - Archeologie Art. 11
 - WS-WK Waterstaat - Waterkering Art. 12
- Aanduidingen (gebiedsaanduiding)**
- ib art. 2.2.1 nr. 4 luchtoverveerszone - ib art. 2.2.1 nr. 4 Art. 16.1
 - ib art. 2.2.3 luchtoverveerszone - ib art. 2.2.3 Art. 16.2
 - viligheidszone - log Art. 16.3
- Aanduidingen (bouwvlak)**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- sba-z specifieke bouwaanduiding - zonder bebouwing
- Funcieaanduidingen**
- bw bedrijfswoning
 - gs geluidscherm
 - zo zend-/ontvangstinstallatie
- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringvlak
 - maximum bouwhoogte (m)

FASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 11 SEPTEMBER 2014
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Ruimtelijke Ordening en Vergunningen Bestemmingsplannen



Drie Kolommenplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 0297-38 76 76

BESTEMMINGSPLAN
N 196 en Zwarteweg

datum : 06 01 2014	gewijzigd : 16 05 2014	formaat : schaal : 1 : 2000
operator : P.Sugito		plcftg : imro-2012-V8i: A3.tbl
gecontr. :		tek.nr. BP. A07. 1
plan IDN : NL.IMRO.0358.N196zwarteweg-VG01		

0:\s\BESTPLAN AALSMEER\ONTWERP-RO-PLAN 2012\ 07-N 196\Plotbestanden en PDF

