

**Omgevingsvergunning i.a.v.h.b.
Spoorlaan-Venkelhof**

Inhoudsopgave

Besluittekst	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1. Aanleiding	
1.2. Aard en doel	
1.3. Ligging en begrenzing	
1.4. Leeswijzer	
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1. Huidige situatie	
2.2. Het project	
2.3. Planologie	
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid	11
3.1. Beleid van het rijk	
3.2. Beleid van de provincie	
3.3. Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	13
4.1. Bodem	
4.2. Water	
4.3. Geluid	
4.4. Luchtkwaliteit	
4.5. Externe veiligheid	
4.6. Milieuzonering	
4.7. Ecologie	
4.8. Archeologie	
4.9. Verkeer en parkeren	
Hoofdstuk 5 Juridische uitvoerbaarheid	17
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
5.2. Juridische uitvoerbaarheid	
5.3. Economische uitvoerbaarheid	
Hoofdstuk 6 Conclusie	18

Besluittekst

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Aalsmeer heeft samen met de provincie Noord-Holland, de Stadsregio Amsterdam en de gemeenten Amstelveen, Haarlemmermeer, Uithoorn en De Ronde Venen gewerkt aan de omlegging van het tracé van de N201 tussen Hoofddorp en Amstelhoek. Het oude tracé van de N201 over de Burgemeester Kasteleinweg en de aangrenzende gronden worden in Aalsmeer herontwikkeld tot nieuwe woonbuurten. Het eerste deelproject waar inmiddels de geplande woningen worden opgeleverd is het project 'Spoorlaan'. Voor één van de deelplannen in dit gebied is op 24 december 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van acht half vrijstaande woningen. De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat het gevraagde aantal woningen het op grond van het bestemmingsplan toegelaten aantal woningen op deze locatie overschrijdt.

1.2. Aard en doel

Van toepassing op de projectlocatie is het bestemmingsplan "Spoorlaan" als vastgesteld op 26 januari 2012 door de raad van de gemeente. De aanvraag is (op onderdelen) in strijd met de gebruiks- en bouwvoorschriften van de op grond van dit bestemmingsplan geldende bestemmingen. Aan het bouwplan kan medewerking worden verleend met een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° Wabo. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel aan te tonen dat het project voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.3. Ligging en begrenzing

Het deelgebied Spoorlaan is gelegen tussen het Baanvak en de Spoorlaan en bestaat uit drie deelplannen: een appartementencomplex in het noordelijk deel van de bouwlocatie langs de Burgemeester Kasteleinweg en twee woonhoven met grondgebonden woningen in het midden- en zuidelijke deel van de bouwlocatie. De ingediende aanvraag betreft het middelste deelplan. Dit deelplan heeft de naam Venkelhof gekregen. Het naastgelegen woonhof, genaamd Korianderhof, is inmiddels in aanbouw.



1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het project. Daarbij wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie en de beoogde situatie in relatie tot de vigerende planologische regeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorwaarden die vanuit het ruimtelijke beleid en wet- en regelgeving aan de ontwikkeling worden gesteld. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan gemotiveerd, gelet op de in het geding zijnde omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de economische, juridische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan toegelicht. Hoofdstuk 6 is het slothoofdstuk en bevat de eindconclusie.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

De percelen zijn gelegen in het deelgebied "Spoorlaan" van het project "De Tuinen van Aalsmeer". Dit project ziet op de herontwikkeling van het voormalige tracé van de N201 over de Burgemeester Kasteleinweg en de aangrenzende gronden. De aanvraag betreft de percelen kadastraal bekend: gemeente Aalsmeer, sectie C, nummers 6653, 6654, 6655, 6656 en 6657. De gronden zijn nu nog onbebouwd.



Tot recentelijk waren de gronden in gebruik als grasland met daarin nog de oude poldersloten (haaks op de Burgemeester Kasteleinweg) duidelijk herkenbaar. Inmiddels is begonnen met het bouwrijp maken van de grond en is de oorspronkelijke ruimtelijke structuur ingrijpend gewijzigd. De oorspronkelijke poldersloten zijn gedempt en het water dat in de toekomst de natuurlijke grens zal vormen tussen het appartementencomplex aan de Laurierhof en de Venkelhof is gegraven.

2.2. Het project

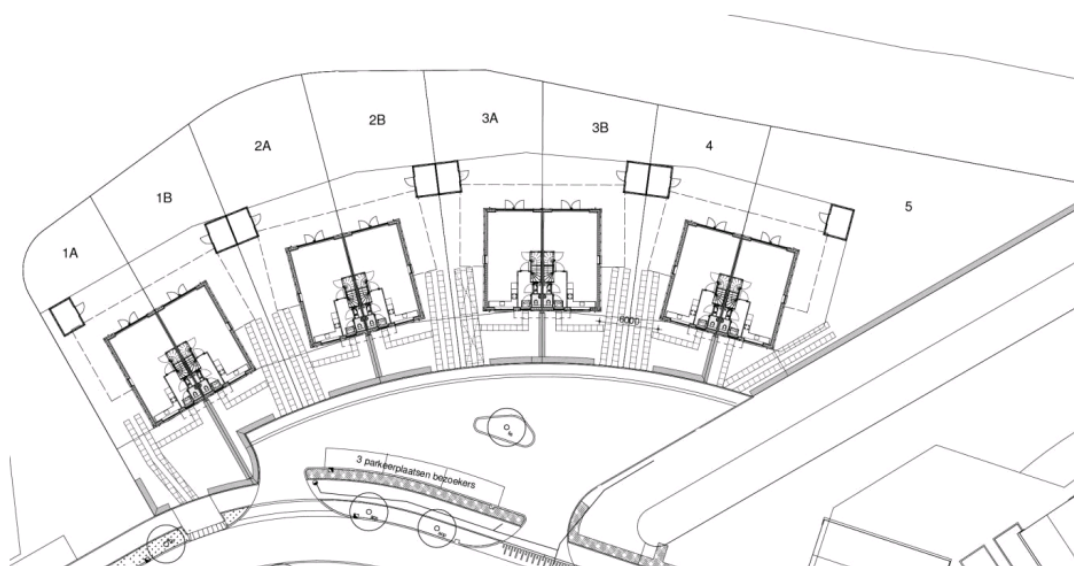
De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalige tracé van de N201 over de Burgemeester Kasteleinweg en de aangrenzende gronden is neergelegd in het op 14 juni 2007 vastgestelde Masterplan "De Tuinen van Aalsmeer". In dit masterplan is het deelgebied Spoorlaan onderverdeeld in drie woonhoven. De voorwaarden voor de herontwikkeling van dit deelgebied zijn vervolgens in verschillende stadia nader uitgewerkt en uiteindelijk vastgelegd in het bestemmingsplan "Spoorlaan", dat op 26 januari 2012 is vastgesteld.

De stedenbouwkundige opzet voor de Spoorlaan is de ontwikkeling van drie

vastgesteld Omgevingsvergunning i.a.v.h.b. Spoorlaan-Venkelhof,

afzonderlijke woonhoven. Volgens deze opzet is aan de westzijde een appartementencomplex voorzien als overgang tussen de grootschalige bebouwing aan de westzijde van de Burgemeester Kasteleinweg en de kleinschalige bebouwing van de woonbuurten. Er worden maximaal 50 appartementen gerealiseerd. Aan de oostzijde van het complex wordt een grote waterpartij voorzien. Aan de oostzijde van het deelgebied is ter beëindiging aan de woonbuurt ten zuiden van de Spoorlaan een woonhof geprojecteerd met maximaal 16 vrijstaande dan wel twee-aan-één gebouwde woningen voorzien. Dit is de zogenaamde Korianderhof. In het midden van het deelgebied vormt de Venkelhof een naar de Spoorlaan gekeerde ruimte tussen de Spoorlaan en het Baanvak. Op grond van het bestemmingsplan mogen hier maximaal 6 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

De bouw van de woningen aan de Korianderhof is inmiddels in een gevorderd stadium. In totaal zullen er in dit deelplan 14 woningen worden gerealiseerd. Voor de Venkelhof is tot nu toe uitgegaan van de bouw van 5 vrijstaande woningen. Sinds het begin van de financiële crisis in 2008 hebben zich op de woningmarkt belangrijke verschuivingen voorgedaan. De geplande grotere, luxe vrijstaande woningen blijken moeilijk verkoopbaar. De ontwikkelende partij heeft voorgesteld het plan voor de Venkelhof aan te passen door in plaats van 5 vrijstaande woningen 8 halfvrijstaande woningen te ontwikkelen.



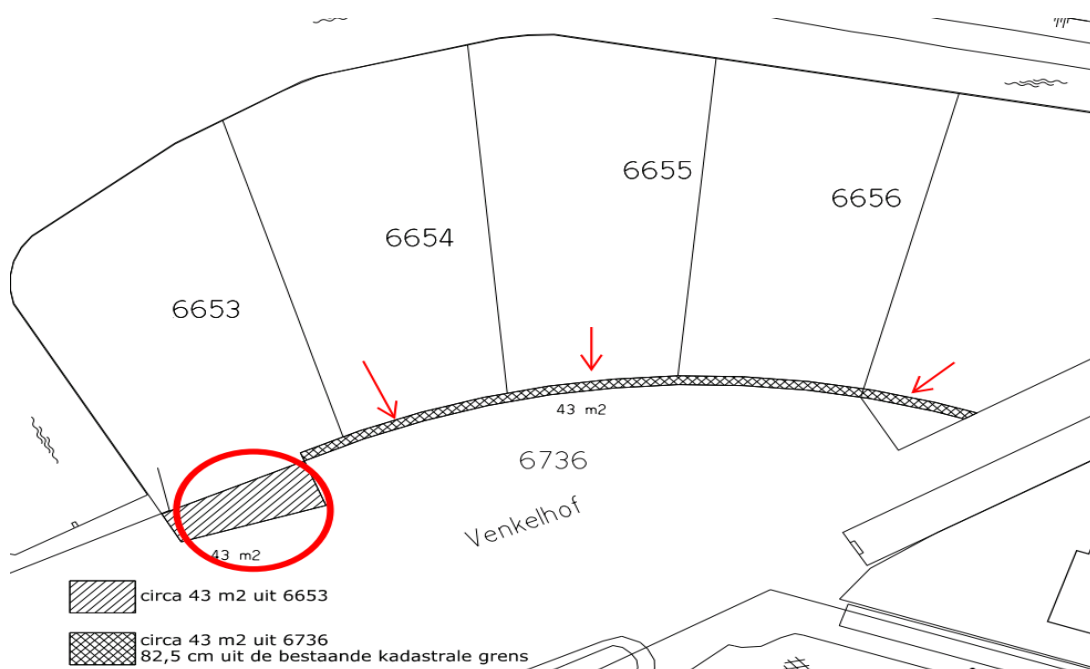
figuur: aangepaste verkaveling Venkelhof

De woningen worden uitgevoerd met twee bouwlagen met een kap. De goothoogte bedraagt 5,8 meter hoogte en de nokhoogte is op 10,3 meter geprojecteerd. De woningen zijn met de voorzijde naar de Spoorlaan geprojecteerd en met de achterzijde naar het Baanvak. De woningen worden uitgevoerd met een langskap met op de twee hoeken een halve dwarskap. In de tuinen achter de woningen is per woning een berging voorzien van 6,5m². Bij elke woning worden twee ongebouwde parkeervoorzieningen aangelegd.



figuur: toekomstige situatie in 3-D weergegeven

Naar aanleiding van de herverkaveling zijn ook in de inrichting van de openbare ruimte bij de Venkelhof enkele wijzigingen aangebracht. Aanvankelijk was bij de meest westelijke woning een ruime voortuin voorzien. Ten behoeve van een verbeterde inrichting van het hof is op het verzoek van de commissie ruimtelijke kwaliteit besloten de betreffende gronden bij het openbaar gebied te betrekken. De voortuinzone van alle woningen wordt voorts iets verbreed en opzichte van het vorige plan en de openbare groenvoorziening langs het water tussen de meest westelijke woning en het appartementencomplex wordt doorgetrokken om vervolgens op de voortuinzone aan te sluiten.



afbeelding: uitruil openbaar gebied en voortuinzone

2.3. Planologie

Van toepassing op de projectlocatie is het bestemmingsplan "Spoorlaan" zoals vastgesteld op 26 januari 2012 door de raad van de gemeente. De gronden zijn bestemd als "Wonen - 1", "Tuin" en "Verkeer-Verblijfsgebied". Het bouwplan is op onderdelen in strijd met de gebruiks- en bouwvoorschriften van deze bestemmingen. Daarnaast is de vormgeving van het bouwplan deels niet in overeenstemming met de voor dit gebied geldende beeldkwaliteitplan.

2.3.1 Bestemmingsplan

Ingevolge artikel 8 van het bestemmingsplan zijn de gronden waarop de woningen zijn geprojecteerd bestemd voor het wonen met bijbehorende voorzieningen. De aanvraag is hiermee in overeenstemming. Ingevolge artikel 8.2.1 sub a zijn in het bouwvlak uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan en mag het op de planverbeelding aangegeven aantal van 6 woningen niet worden overschreden. Het aantal van 8 woningen zoals in de aanvraag is opgenomen is hiermee in strijd. De aanvraag is tevens in strijd met het bepaalde ten aanzien van de goothoogte. Ingevolge artikel 8.2.1 sub f mag de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid niet worden overschreden. Aangevraagd wordt een goothoogte van 5,8 meter, terwijl op de planverbeelding een goothoogte is aangegeven van maximaal 4 meter.

Ingevolge artikel 4 van het bestemmingsplan zijn de voor "Tuin" aangewezen gronden bestemd voor tuinen en erven. Het gebruik van de gronden openbaar groen en voor verblijfsgebied, zoals dat ter plaatse van de westelijke woning de bedoeling is, is hiermee in strijd. Omgekeerd is het gebruik voor tuin van een deel van de ingevolge artikel 6 van het bestemmingsplan voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden in strijd met de bestemmingsomschrijving van deze bestemming.

Om aan het bouwplan medewerking te kunnen geven dient derhalve te worden afgeweken van het bestemmingsplan voor de volgende onderdelen:

- het bouwen van 8 woningen (in plaats van maximaal 6 woningen);
- het bouwen van twee-aan-één gebouwde woningen (in plaats van vrijstaande woningen);
- een goothoogte van 5,8 meter (in plaats van maximaal 4 meter);
- het gebruik van in het westelijke deel van de projectlocatie gelegen gronden met de bestemming "Tuin" voor openbaar groen en verkeer- en verblijfsgebied;
- het gebruik van een deel van de gronden met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" voor (voor-)tuin.

2.3.2 Beeldkwaliteitplan

In samenhang met het bestemmingsplan 'Spoorlaan' is in 2012 tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld en geïntegreerd in de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan schrijft een bouwhoogte voor van maximaal twee lagen met een hoge kap die op de eerste verdieping begint. Het ontwerp van de woningen dient aan te sluiten bij die van de in de Korianderhof geprojecteerde woningen en moet worden gekenmerkt door een verticale gevelopbouw, een hoge mate van plasticiteit en een rijke zorgvuldige detaillering. De nokrichting van de kappen is volgens het beeldkwaliteitplan haaks op de rooilijn en om de verticaliteit te versterken moet de kap op de eerste verdieping beginnen.



afbeelding: referentiebeelden voor de Venkelhof uit het beeldkwaliteitplan

De goothoogte van 4,5 meter zoals die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen is afgestemd op de eis in het beeldkwaliteitplan van een hoge, rijzige kap. De ingediende bouwaanvraag ziet op een andere architectonische vormgeving van de woningen. De rijzige kap die al op de eerste verdieping begint komt in het nieuwe ontwerp niet terug.

De vraag doet zich voor of het geoorloofd is om van het beeldkwaliteitplan af te wijken. Het bouwplan is onder meer met deze vraag ter advies aan de commissie ruimtelijke kwaliteit voorgelegd. De commissie adviseert dat de herverkaveling aanleiding geeft tot een heroverweging van de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan. Bij de herverkaveling wordt het aantal woningen opgevoerd en daardoor neemt de exclusiviteit af. Een herhaling van de kapvormen zoals deze bepalend zijn voor de exclusiviteit van de woningen aan de Korianderhof, zou in de nieuwe situatie met meer woningen ongewenst zijn. Het is daarom gelegitimeerd om op het aspect van de rijzige kap van de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan af te wijken.

De voorgestelde 8 geschakelde woningen aan de Venkelhof voldoen voorts aan de gebiedsgerichte en algemene beoordelingscriteria die de welstandsnota voor dit gebied aangeeft, zodat het plan ook overigens aan redelijke eisen van welstand voldoet.

Nu het geoorloofd is van het beeldkwaliteitplan af te wijken en ook overigens het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, staat het welstandsaspect niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

Bij de afweging of aan de afwijking van het bestemmingsplan medewerking kan worden gegeven, zijn de geldende uitgangspunten van het ruimtelijke beleid en regelgeving, zoals dat op het projectgebied van toepassing is, in acht genomen.

3.1. Beleid van het rijk

Op 12 februari 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

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 echter 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 project. Het project raakt niet aan de nationale belangen die in het Barro zijn opgenomen.

3.2. 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. Op 3 februari 2014 is de PRVS gewijzigd vastgesteld. Het betrof daarbij beleidarme wijzigingen.

De structuurvisie geeft aan welke provinciale belangen aan de orde zijn in de

vastgesteld Omgevingsvergunning i.a.v.h.b. Spoorlaan-Venkelhof,

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. De komende dertig jaar wordt het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft er volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te beschermen en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

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 gemoeid is.

Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen of kantoren, dienen plaats te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied. Het ruimtelijke beleid dient daarbij gericht te zijn op het bevorderen van innovatief ruimtegebruik, intensivering, herstructurering en kwaliteitsverbetering en het realiseren van kennisintensieve en creatieve milieus.

Het project is in overeenstemming met het streven nieuwe ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied plaats te doen vinden en raakt voor het overige niet geen specifieke provinciale belangen. Het plan maakt bovendien integraal onderdeel uit van het project om tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit langs het voormalige tracé van de N201 over de Burgemeester Kasteleinweg te komen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente is neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009. De Gebiedsvisie heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge de gebiedsvisie dient het ruimtelijke beleid van de gemeente gericht te zijn op een duurzame en kwalitatief sterke ontwikkeling van economie, wonen en recreatie met als voorwaarde het behoud van de leefbaarheid, het dorps karakter, de bereikbaarheid en het op peil brengen van voorzieningen.

In de Gebiedsvisie worden de ontwikkelingen die zijn ingezet op basis van de voorheen geldende Aalsmeerse Gebiedsvisie als uitgangspunt genomen voor een analyse van de status quo en een aanduiding van de ontwikkelingskoers voor het komende decennium. In dat verband wordt de herontwikkeling van de gronden langs de Burgemeester Kasteleinweg tot nieuwe woongebieden als een gegeven beschouwd.

Het project is dan ook in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het project aangetoond. Het gaat daarbij om de gevolgen van eventuele belemmeringen in de omgeving van de planlocatie, alsmede om de gevolgen van het plan voor de directe omgeving.

4.1. Bodem

Teneinde de mens te beschermen tegen de effecten van een verontreinigde bodem, geldt bij nieuwe ontwikkelingen een onderzoekspllicht naar de bodemgesteldheid ter plaatse.

In het kader van de voorgeomen nieuwbouw in het deelgebied Spoorlaan is in 2006 in opdracht van de gemeente Aalsmeer door het bureau Geofox-Lexmond onder meer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Spoorlaan (sectie C nr. 3939). De huidige bouwlocatie Venkelhof maakt deel uit van deze onderzoekslocatie. Het betreffende onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen bij het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Spoorlaan".

Uit het rapport nr. 20060337/MLOO d.d. maart 2006 blijkt dat:

14. Er tijdens het veldwerk zintuiglijk geen asbestverdachte materialen op of in de bodem zijn aangetroffen;
15. In de zintuiglijk met sporen puin en baksteen verontreinigde bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK is aangetroffen (>streefwaarden);
16. In de zintuiglijk schone bovengrond een licht verhoogd gehalte aan EOX is aangetroffen; het EOX-gehalte is lager dan de grenswaarde van 3 mg/kg d.s. waarboven aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar de individuele bestrijdingsmiddelen OCB's;
17. In het grondwater licht verhoogde gehalten aan zink en xylenen (>streefwaarden) zijn aangetroffen.

Geconcludeerd is destijds dat de bovengrond en het grondwater zijn slechts licht verontreinigd, een nader onderzoek is niet noodzakelijk. Ervan uitgaande dat er sinds 2006 geen bodembedreigende activiteiten op deze locatie hebben plaatsgevonden, kan de kwaliteit van de grond nog voldoende representatief worden beschouwd voor de huidige situatie en is een nieuw bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Tegen de voorgenomen grondtransactie en het toekomstige gebruik van het terrein (woningbouw) bestaat dan ook uit oogpunt van bodemkwaliteit geen bezwaar. Wel dient men ermee rekening te houden dat de licht verontreinigde grond buiten de bouwlocatie niet vrij toepasbaar is. Hergebruik buiten de locatie dient te worden getoetst aan het Bouwstoffenbesluit. Daarom wordt geadviseerd zoveel mogelijk te werken met een gesloten grondbalans.

4.2. Water

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat voor ieder ruimtelijk plan moet worden beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het doel van deze zogenaamde watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

De waterbeheerder voor het gebied is het hoogheemraadschap van Rijnland. De herontwikkeling van het plangebied Spoorlaan is in het kader van de watertoets in 2008 voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft op het bestemmingsplan 'Spoorlaan' een positief wateradvies afgegeven.

Bij een toename van de verharding met meer dan 500m² hanteert Rijnland de eis dat binnen het betreffende peilgebied 15% van het extra verharde oppervlak als open water dient te worden gecompenseerd. De herverkaveling leidt niet tot een toename van het verharde oppervlak of andere, significante wijzigingen in de waterhuishouding.

Gelet op het bovenstaande wordt concludeerd, dat er vanuit het waterbelang geen

belemmeringen bestaan voor het voorgenomen bouwplan. Vanzelfsprekend dient wel aan de onderhoudsplicht van de watergang te blijven worden voldaan.

4.3. Geluid

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in de Wet geluidhinder voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezoneerde industrieterreinen en in de Wet luchtvaart en het Luchthavenindelingbesluit voor vliegverkeerslawaaï. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening. Aangetoond moet worden dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder begrepen de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het bouwplan voorziet in de bouw van gevoelige objecten, zodat in beginsel een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. In het kader van het bestemmingsplan "Spoorlaan" is echter de akoestische situatie ter plaatse van de Venkelhof reeds onderzocht. Het betreffende onderzoek is in juni 2011 door Goudappel Coffeng uitgevoerd. De in het onderzoek aangenomen afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg heeft inmiddels plaatsgevonden. In het onderzoek van destijds is rekening gehouden met het scenario dat het appartementencomplex, dat een afschermende werking heeft op het wegverkeerslawaaï van de Burgemeester Kasteleinweg voor de woningen aan de Venkelhof, niet zou worden gerealiseerd. Ook in dit scenario is gebleken dat de woningen aan de voorkeursgrenswaarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voldoen.

De te verwachten geluidsbelasting is gemeten op de randen van het bouwvlak. Nu de herverkaveling niet ziet op een gewijzigd bouwvlak en de woningen nog steeds binnen het destijds als uitgangspunt voor het onderzoek genomen bouwvlak zijn geprojecteerd, is nieuw akoestisch onderzoek niet nodig. De afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg is inmiddels immers een feit en in de berekeningen is rekening gehouden met de mogelijkheid dat het appartementencomplex niet wordt gerealiseerd.

Gelet op het bovenstaande wordt concludeerd, dat er met het oog op de akoestische situatie geen belemmeringen bestaan voor het voorgenomen bouwplan.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL beoogt alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Alleen projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, indien aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Dit criterium is een of-benadering. Wanneer een project voor één stof de grens van 3% overschrijdt, dan moet het project worden aangemerkt als een project dat de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, zoals:

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

Het project past binnen de getalsmatige grenzen voor woningbouw. Bovendien betreft het hier ondanks de toevoeging van twee woningen in het bouwvlak feitelijk niet een verdichting in het plangebied, omdat in het naastgelegen korianderhof ten opzichte van het aantal woningen dat op grond van het bestemmingsplan mag worden gebouwd, er twee minder worden gerealiseerd. Het aantal grondgebonden ten blijft derhalve per saldo gelijk.

vastgesteld Omgevingsvergunning i.a.v.h.b. Spoorlaan-Venkelhof,

Gelet op het bovenstaande, is het project op voorhand aan te merken als een NIBM-project, zodat luchtkwaliteit geen belemmering is voor de doorgang van het project.

4.5. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Bij de bouw van een woning gaat het in beginsel om een kwetsbaar object, waarbij de veiligheid van personen in het geding kan zijn.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. De gegevens zijn afkomstig van gemeente, waterschappen, provincie en rijk.

In het kader van het geldende bestemmingsplan "Spoorlaan" is in 2011 een onderzoek gedaan naar de risico's, gelet op het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Burgemeester Kasteleinweg en de 12 inch gasleiding (40 bar) die in het plangebied is gelegen. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan is naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek een verantwoordingsparagraaf opgesteld.

Nu per saldo het aantal woningen in het plangebied niet toeneemt en er geen andere risicobronnen bijgekomen zijn, is er geen aanleiding om de situatie voor externe veiligheid. Er bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.6. Milieuzonering

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds milieuhinder bij woningen en andere gevoelige functies te voorkomen en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinder is weergegeven. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële hinder ingedeeld in zes categorieën. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar voor een omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en omgevingstype gemengd gebied. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand tot het omgevingstype.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen functies waarmee vanuit het oogpunt van milieuzonering rekening moet worden gehouden. Daarbij geldt dat de extra woningen binnen het bestaande bouwvlak worden geprojecteerd, zodat een nieuwe afweging voor wat betreft milieuzonering niet aan de orde is.

4.7. Ecologie

De Flora- en faunawet is sinds 2002 van kracht en beschermt verschillende planten- en diersoorten. Sinds 2005 maakt de wet onderscheid in drie verschillende beschermingscategorieën: algemene soorten, overige soorten en strenger beschermde soorten. Indien er beschermde soorten voorkomen is het verplicht om hiermee rekening te houden. Voor strenger beschermde soorten geldt, dat volgens een gedragscode moet worden gewerkt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd. In het algemeen geldt dat moet worden voldaan aan de zorgplicht uit de Flora en faunawet. Dit betekent, dat bij de uitvoering van het plan voldoende zorg in acht moet worden genomen om schade aan in het wild levende dieren en planten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

In het kader van het bestemmingsplan "Spoorlaan" is onderzoek gedaan naar de gevolgen van de voorgenomen gebiedsontwikkeling voor flora en fauna. Op basis hiervan is geconstateerd dat de kleine modderkruiper en de rugstreeppad in het gebied voorkomen. Op 30 november 2011 is een ontheffing verleend door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Visserij. Nu de ontwikkeling van het deelgebied in gang is gezet en de eerste woningen zijn opgeleverd, is er geen aanleiding aanvullend onderzoek te doen.

Met het oog op ecologische aspecten en flora en fauna bestaan er geen belemmeringen voor het project.

4.8. Archeologie

De gemeente Aalsmeer heeft op 24 juni 2010 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. In de gemeentelijke beleidsnota wordt uiteengezet op welke wijze de gemeente Aalsmeer verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. De gemeente is hiertoe ingedeeld in verschillende gebieden met elk eigen regels voor wat betreft de wijze waarop bij ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met archeologie.

In het kader van het bestemmingsplan "Spoorlaan" is geconcludeerd dat er een lage archeologische verwachting voor het gebied is en dat archeologisch onderzoek niet nodig is. Aan de rand van de projectlocatie ligt de voormalige lokale spoorlijn Nieuwersluis-Aalsmeer-Uithoorn. Het restant van de voormalige spoorlijn is zichtbaar in de vorm van het talud van het Baanvak. Het project heeft hierop geen invloed.

Met het oog op archeologie en cultuurhistorie bestaan geen bezwaren tegen de ontwikkeling bestaan.

4.9. Verkeer en parkeren

Indien een ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie te worden beoordeeld.

In het bestemmingsplan "Spoorlaan" is uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per grondgebonden woning. Ook in de nieuwe opzet van de Venkelhof blijft deze norm gehandhaafd. Er worden per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Daarnaast worden er net als in het oorspronkelijke plan, parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd ten behoeve van de Venkelhof en de Korianderhof. In het voorliggende plan worden hier drie parkeerplaatsen gerealiseerd, één meer dan in eerdere plannen het uitgangspunt was. Het project heeft derhalve geen nadelige effecten op de parkeersituatie.

Met het oog op verkeer en parkeren bestaan er geen belemmeringen voor het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische, juridische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan gemotiveerd.

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt het voornemen tot afwijking inclusief de bijbehorende stukken, waaronder deze ruimtelijke onderbouwing, gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder een mondelinge dan wel een schriftelijke zienswijze in te dienen.

De termijn van inzage liep van 12-06-2015 tot en met 23-07-2015. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2. Juridische uitvoerbaarheid

Het perceel is in eigendom van de gemeente. de gemeente heeft een samenwerkingsverband met de ontwikkelende partij. Voor wat betreft het grondeigendom is het project dan ook uitvoerbaar.

5.3. Economische uitvoerbaarheid

Voor de herontwikkeling van het deelgebied Spoorlaan is een grondexploitatie opgesteld. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De bouw van woningen is een bouwplan waarvoor een wettelijke plicht tot kostenverhaal bestaat.

Artikel 6.12, eerste lid, Wro biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het verhaal van kosten is verzekerd door middel van gronduitgifte, zodat van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien.

Hoofdstuk 6 Conclusie

In het kader van de herontwikkeling van de gronden langs de Burgemeester Kasteleinweg bestaat voor de herontwikkeling van het deelgebied Spoorlaan de wens de verkaveling in het deelplan Venkelhof te wijzigen en in samenhang daarmee de vormgeving van de woningen te veranderen.

Daarbij worden in afwijking van het bestemmingsplan:

- 8 woningen gebouwd (in plaats van maximaal 6 woningen);
- de woningen uitgevoerd in twee-aan-één gebouwde woningen (in plaats van vrijstaande woningen);
- een goothoogte gerealiseerd van 5,8 meter (in plaats van maximaal 4 meter);
- het in het westelijke deel van de projectlocatie gelegen gronden met de bestemming "Tuin" aangewend voor openbaar groen en verkeer- en verblijfsgebied;
- een deel van de gronden met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewend voor tuin.

Ingevolge artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo kan voor dit plan in strijd met het bestemmingsplan vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo. De gevraagde vergunning kan worden verleend, indien is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het plan is in overeenstemming met het beleid van rijk en provincie en het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente. Gelet op de verschillende omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen voor het plan. De juridische en economische uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de uitkomsten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Geconcludeerd wordt, dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zodat het geoorloofd is toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o en voor het bouwplan omgevingsvergunning te verlenen.