

**Omgevingsvergunning in afwijking van het
bestemmingsplan Uiterweg Plasoever 2005, Uiterweg
228 kwek**

- RUIMTELIJKE ONDERBOUWING -

Inhoudsopgave

<u>RUIMTELIJKE ONDERBOUWING</u>	<u>1</u>
<u>HOOFDSTUK 1 Inleiding</u>	<u>4</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>4</u>
<u>1.2 Aard en doel</u>	<u>4</u>
<u>1.3 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>5</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>7</u>
<u>HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving</u>	<u>8</u>
<u>2.1 Huidige situatie</u>	<u>8</u>
<u>2.2 De ontwikkeling</u>	<u>9</u>
<u>2.3 Bestemmingsplan</u>	<u>10</u>
<u>2.3.1 Planregels</u>	<u>10</u>
<u>2.3.2 Strijdigheden en aandachtspunten</u>	<u>11</u>
<u>HOOFDSTUK 3 Beleid</u>	<u>12</u>
<u>3.1 Rijksbeleid</u>	<u>12</u>
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	<u>13</u>
<u>3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040</u>	<u>13</u>
<u>3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening</u>	<u>13</u>
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>14</u>
<u>3.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020</u>	<u>14</u>
<u>3.3.2 Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg</u>	<u>14</u>
<u>3.3.2.1 Conclusie Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg</u>	<u>15</u>
<u>HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten</u>	<u>16</u>
<u>4.1 Bodem</u>	<u>16</u>
<u>4.2 Water</u>	<u>17</u>
<u>4.3 Geluid</u>	<u>17</u>
<u>4.4 Luchtkwaliteit</u>	<u>17</u>
<u>4.5 Externe veiligheid</u>	<u>18</u>
<u>4.6 Ecologie</u>	<u>18</u>
<u>4.7 Archeologie</u>	<u>19</u>
<u>4.8 Cultuurhistorie</u>	<u>20</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid</u>	<u>22</u>
<u>5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>22</u>
<u>5.2 Juridische uitvoerbaarheid</u>	<u>22</u>
<u>5.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid</u>	<u>22</u>
<u>5.3.1 De financiële uitvoerbaarheid</u>	<u>22</u>
<u>5.3.2 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid</u>	<u>22</u>
<u>HOOFDSTUK 6 Conclusie</u>	<u>24</u>

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 28 oktober 2015 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het dempen van twee sloten, het afgraven van gronden en het vervangen van beschoeiing ter plaatse van het perceel achter de Uiterweg 228 kwek, te Aalsmeer (Z-2015/058542). De beschoeiing betreft damwanden.

Gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning is een aanvraag om Watervergunning ingediend bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. De watervergunning is in eerste instantie afgewezen en de aanvraag om omgevingsvergunning is om die reden aangehouden. Op 23 september 2016 is de aanvraag om watervergunning opnieuw ingediend en vervolgens verleend. Verder wordt verwezen naar paragraaf 4.2 Water.

De publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning is opgenomen in bijlage 1 en de aanvraag om Watervergunning is opgenomen in bijlage 2. Op het perceel is het initiatief tot het dempen van twee sloten, het afgraven van gronden en het plaatsen van beschoeiing voorzien.

in paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de ontwikkeling.

1.2 Aard en doel

Van toepassing op de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2005' met de bestemmingen 'Agrarische Doeleinden' en 'Water', zoals omschreven in de artikelen 11 en 31 van dat bestemmingsplan.

Het ingediende plan is in strijd met de betreffende bouwvoorschriften en/of gebruiksvoorschriften (zie 2.3) en er is een buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3^o Wabo nodig om het bouwplan te kunnen realiseren. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel te motiveren dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005 kan worden verleend. De omgevingsvergunning is van toepassing op het besluitvlak NL.IMRO.0358.OIAVHB02xK-OW01 (bijlage 3).

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het betreffende perceel ligt ten noorden van de Westeinderplassen, ten noordwesten van de Kleine Poel en ten zuiden van de Aalsmeerderweg en de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder (hierna: Ringvaart).



Afbeelding 1. Locatie initiatief achter Uiterweg 228 kwek



Afbeelding 2. Locatie initiatief achter Uiterweg 228 kwek

Het perceel is gelegen achter het perceel Uiterweg 228 kwek, waarop een woning aanwezig is uit 1800.



Afbeelding 3. Rijksmonumentale woning aan de Uiterweg 228 kwek; achter deze woning ligt het betreffende perceel



Afbeelding 4. Locatie Rijksmonumentale woning aan de Uiterweg 228 kwek (ter plaatse van de aanduiding), met erachter het betreffende perceel

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de inleiding in dit hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het project. Daarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde situatie in relatie tot de vigerende planologische regeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 6 is het slothoofdstuk en bevat de samenvatting en eindconclusie.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel achter Uiterweg 228 kwek - kadastraal aangemerkt AMR, H, 1021 (ged.), AMR, H, 1022 (ged.), AMR, H, 2509 (ged.). - heeft een oppervlakte van circa 8.730 m². Het perceel betreft een terrein zonder bebouwing en/of verharding en is gelegen achter de bedrijfsbebouwing van de adressen Uiterweg 228 en Uiterweg 232. Aan de oostzijde is de bedrijfsbebouwing van Uiterweg 220 gelegen en aan de noordzijde het perceel Uiterweg 244.



Afbeelding 5. Huidige situatie; een van de te dempen (niet doorvaarbare) sloten op het perceel



Afbeelding 6. Huidige situatie; een van de te dempen (niet doorvaarbare) sloten op het perceel

2.2 De ontwikkeling

Midden op het perceel worden twee watergangen gedempt; een van 143,4 m² en een van 122,7 m². Aan de oostzijde van het perceel vindt een geringe demping plaats van 7,3 m². Aan de noordzijde van het perceel wordt 179,4 m² afgegraven ter compensatie en aan de oostzijde wordt 11,2 m², 29,8 m², 12,2 m² en 41,7 m² afgegraven ter compensatie.

Door het initiatief worden de gronden geschikter gemaakt voor de geldende bestemming en voor het meest doelmatige gebruik 'Agrarisch' (uitoefening tuinbouwbedrijf). Het perceel kent momenteel drie sloten (die niet doorvaarbaar zijn en parallel lopen aan de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder). Na verwezenlijking van het initiatief is er sprake van een (1) sloot, wat minder vervuiling betekent door 'uitlog' van bestrijdingsmiddelen. Hiernaast is een aaneengesloten perceel beter voor het materieel waarmee op een kwekerij wordt gewerkt en is het beter bewerkbaar. Ook is de huidige onderhoudsstaat van de beschoeiing van de te dempen sloten van slechte kwaliteit en is er ter plaatse sprake van afkalving van het perceel (zie afbeeldingen 5 en 6).



Afbeelding 7. Luchtfoto met te dempen en af te graven water (watercompensatie)

2.3 Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2005' (vastgesteld op 7 december 2006) en heeft hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden' (artikel 11) en 'Water' (artikel 36), de bijzondere bepaling 'Aanlegvergunningenstelsel' (artikel 43) en de aanduiding 'Grens en hoogteaanduiding horizontaal hoogtebeperkingsvlak Luchthaven Schiphol'.



Afbeelding 8. Uitsnede bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005.

2.3.1 Planregels

De op de plankaart voor 'Agrarische doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. tuinbouwbedrijven;
2. recreatiekavels;
3. erven, toegangswegen, paden, parkeervoorzieningen, **water** en groen.

De op de plankaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. waterhuishouding;
2. verkeer te water;
3. bruggen;
4. ecologische oevers;
5. (...).

Voor zover de aanvraag ziet op het graven van water in de bestemming 'Agrarische doeleinden' is de aanvraag in overeenstemming met de bestemming.

De beschoeiing bestaat uit damwanden, waarvan de hoogte de bestaande maaiveldhoogte niet overschrijdt. De maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is 3 en 10 meter. Op dit vlak bestaat geen strijdigheid.

De van toepassing zijnde aanduiding 'Grens en hoogteaanduiding horizontaal hoogtebepervingsvlak Luchthaven Schiphol' heeft geen invloed op het initiatief, aangezien geen bouwwerken of gebouwen geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd en geen hoogtebepervingen worden overschreden.

2.3.2 Strijdigheden en aandachtspunten

Strijdigheden

1. Het dempen van de perceeldelen met de bestemming Water (artikel 31, bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005) is strijdig met deze geldende bestemming. Na het dempen kunnen de gronden niet meer conform de plaatselijk geldende bestemming worden gebruikt.
2. Ook ontstaat strijd met het bestemmingsplan gelet op de bijzondere bepaling (aanlegvergunningstelsel, artikel 43 bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005) wegens het dempen, graven, vergroten of herprofiëren van watergangen en waterpartijen, het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden en het vellen of rooien van houtgewas en / of rietgewas. In dit artikel wordt beschreven dat het verboden is deze ingrepen te verrichten zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning).

Door het doorlopen van deze procedure wordt afgeweken van de planregels van de artikelen 31 en 43 uit het bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005. De geconstateerde strijdigheden worden door het doorlopen van deze procedure opgeheven.

Aandachtspunten

Op basis van het aanlegvergunningstelsel (artikel 36, bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005) dient een toetsing plaats te vinden op:

1. Natuurwaarden (flora en fauna). Verwezen wordt naar paragraaf 4.7 'Ecologie';
2. Ontwatering, Bodemkundige gesteldheid (vooral bij venige en moerige bodem), Water- en en onderwaterbodempvervuiling. Verwezen naar de paragrafen 4.3 'Water' en 4.2 'Bodem'.
3. Landschappelijk patroon. Voor het Landschappelijk patroon wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 'Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg'
4. Specifieke aardkundige en / of cultuurhistorische waarden. Verwezen wordt naar paragraaf 4.8 'Archeologie'.

Gebleken is dat er geen strijdigheden bestaan ten aanzien van bovenstaande.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

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. 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.

Relevantie plangebied

Het initiatief voorziet op het dempen van twee sloten, het afgraven van gronden en het plaatsen van beschoeiing (damwanden) langs het perceel. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in het kader van dit initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie van de Provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 geactualiseerd. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar 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 ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen).

De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen en afwijkingsbesluiten vast te stellen in overeenstemming met de PRV. Op 28 september 2015 is de PRV voor het laatst herzien.

Relevantie plangebied

Op voorliggend initiatief is artikel 8a 'Meerlaagse veiligheid' (van hoofdstuk 2 regels voor het gehele provinciale grondgebied) van de PRV van toepassing. Dit artikel schrijft voor dat de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met: de risico's van en bij overstroming, en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. In paragraaf 4.3 Water staat omschreven op welke wijze rekening is gehouden met bovenstaand voorschrift. Er is toestemming verkregen van de Waterbeheerder (watervergunning) en er wordt voldaan aan het te compenseren oppervlak aan oppervlaktewater. Voor dit laatste punt wordt tevens verwezen naar afbeelding 7.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente is neergelegd in de "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009. De Gebiedsvisie heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (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 dorpsse karakter, de bereikbaarheid en het op peil brengen van voorzieningen.

Het gebied van de Westeinderplassen en de Bovenlanden is in de Gebiedsvisie aangewezen als ontwikkelgebied. Het ruimtelijke beleid hier dient er op te zijn gericht met behoud van het unieke landschap het gebied als aantrekkelijk waterrecreatiegebied te ontwikkelen. In de gebiedsvisie wordt een voorlopige denkrichting geschetst, waarbij een aantal ontwikkelprincipes worden onderscheiden. Inmiddels is voor het gebied van de Uiterweg als uitwerking van de Gebiedsvisie 2020 een structuurvisie vastgesteld. De raad van de gemeente heeft op 4 april 2013 met de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor de Structuurvisie Uiterweg een standpunt ingenomen over de kaders en ambities die in de structuurvisie tot uitdrukking moeten komen. De gemeente zal met de nieuwe structuurvisie inzetten op een evenwichtige ruimtelijke structuur binnen de bestaande kernkwaliteiten, waarbij natuurbeleving en natuurontwikkeling hand in hand gaan met de ontwikkeling van de toeristische economie. Op 23 april 2015 is de structuurvisie Uiterweg door de raad van de gemeente vastgesteld.

3.3.2 Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg

De ambitie die de gemeenteraad heeft meegegeven in de Nota van Uitgangspunten Structuurvisie Uiterweg is in de structuurvisie doorvertaald in een ontwikkelstrategie, die wordt onderscheiden in een basisstrategie en een topstrategie. De basisstrategie richt zich op een vitaal plasseengebied met een ruimtelijke basiskwaliteit. De strategie geeft een antwoord op een aantal acute problemen en knelpunten die zich in het gebied aan ons opdringen. De topstrategie gaat voorbij aan het 'laaghangend fruit' en richt zich op een onderscheidend plasseengebied met een economisch verdienmodel dat voorsorteert op de hedendaagse trends en ontwikkelingen in de (water)recreatie. De topstrategie faciliteert dus een vlucht naar voren waarbij natuurontwikkeling en economische transformatie hand in hand gaan. Naarmate een initiatief zich in de richting van de topstrategie, en dus het streefbeeld, beweegt, worden de mogelijkheden voor projectrealisering verruimd.

Uit de structuurvisie volgt dat de bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit alsmede de bijdrage aan de potentie en positionering van het gebied als aantrekkelijk waterrecreatiegebied beoordelingscriteria zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbij is gekozen voor een gebiedsgewijze benadering, waarbij op basis van gebiedspaspoorten gedifferentieerd de te behouden en versterken kwaliteiten worden geschetst en de wijze waarop daarmee bij ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden. Per gebied worden verschillende aspecten uitgewerkt, te weten: de gewenste bebouwingstructuur, de ontsluitingsstructuur in combinatie met voorgenomen ontwikkelingen, de meest wenselijke functiemix, het bestaande groenpotentieel inclusief versterking ervan, en de gewenste beeldkwaliteit (architectonisch en openbare ruimte).

Om te beoordelen of een ruimtelijke ontwikkeling als wenselijk kan worden aangemerkt zijn de volgende twee criteria van belang:

- de mate waarin een initiatief voor het gebied een kwalitatieve meerwaarde oplevert;
- de mate waarin een initiatief voor het gebied een economische meerwaarde oplevert.

Relevantie plangebied

Volgens de kwadrantenbenadering van de structuurvisie valt het initiatief in kwadrant 3: het initiatief levert namelijk geen bijdrage aan het economisch-toeristisch profiel, maar heeft wel een bepaalde kwalitatieve meerwaarde.

Het initiatief levert een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door het plan ontstaan kansen de kwaliteit van het gebied te verbeteren door het beter geschikt maken van het perceel voor de uitoefening van de thans geldende (meest doelmatige) bestemming 'Agrarisch' (tuinbouwbedrijven, recreatiekavels, erven, toegangswegen, enzovoorts). Het geschikter maken van het perceel als kweekgrond zal verwildering en verwaarlozing van vrijgevalen kweekgronden, wat als bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt gezien, tegengaan. De mogelijkheid tot (her)gebruik zal door dit initiatief toenemen hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede zal komen.

De ruimtelijke kwaliteit wordt door het initiatief ook gerespecteerd en verbeterd doordat wordt voldaan aan de kwalitatieve randvoorwaarden, waaronder de beeldkwaliteitseisen. Het beleid is gericht op het handhaven dan wel versterken van het slagenlandschap. Het initiatief is ook op dit punt in lijn met het beleid (zie verder paragraaf 4.8 Cultuurhistorie).

Hiernaast heeft het initiatief, door het geschikter maken van de kweekgrond, een meerwaarde voor de werkgelegenheid en hiermee voor de economie ter plaatse.

3.3.2.1 Conclusie Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg

Het onderhavige initiatief is in overeenstemming met de doelstellingen en uitgangspunten van de Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader

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

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Aalsmeer/Amstelveen bereikt. Het tweede spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Het derde en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfunctie (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zonodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

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

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

Provinciale milieuverordening

De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. In de praktijk betekent dit dat alleen grond mag worden toegepast die voldoet aan de bodemchemische normen en die bodemfysisch vergelijkbaar is met de in het toepassingsgebied voorkomende grondsoort. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. Paragraaf 4.8 geeft inzicht in het aanwezige aardkundige erfgoed. Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd.

Relevantie plangebied

Het perceel betreft een locatie gelegen in een seringentakker. Deze seringentakkers zijn in 2001 onderzocht en daar is ontdekt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, zink, lood, nikkel, PAK, mineral olie en EOX zijn aangetroffen met een hogere waarde dan de streefwaarden.

Dit houdt in dat niet zonder meer grond ontgraven kan worden om vervolgens de sloten te dempen. De bovengrond (0 tot 0,5 meter) moet boven blijven en de ondergrond

daaronder. De grond mag wel toegepast worden op hetzelfde perceel/terrein, maar niet zonder meer worden afgevoerd naar andere locaties.

Deze omgevingsvergunning betreft een initiatief tot afgraven, dempen en het plaatsen van beschoeiing. Binnen het besluitgebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die een dermate nieuw ruimtebeslag met zich meebrengen dat hiervoor bodemonderzoeken en/of saneringen noodzakelijk zijn.

4.2 Water

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de 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.

Relevantie plangebied

Voorliggend initiatief betreft geen bouwplan. Aangezien het een handeling in het watersysteem betreft is het plan voorgelegd aan de waterbeheerder. Op 23 september 2016 is bij het Hoogheemraadschap van Rijnland een aanvraag gedaan om een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Waterwet (Wtw) voor het verrichten van handelingen in een watersysteem. De vergunning geregistreerd onder nummer V64063 is verleend en is te vinden in de bijlagen (bijlage 2).

De waterbeheerder heeft aangegeven in te stemmen met het voornemen om de omgevingsvergunning te verstrekken. Aangegeven is dat er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn die aanleiding geven voor het naar voren brengen van een bezwaar.

In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de waterbalans in het plangebied.

4.3 Geluid

Het initiatief betreft niet het realiseren van een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (hierna Wgh). De te realiseren functies behoeven op basis van deze wet geen bescherming en de functiewijziging levert geen verandering in de akoestische situatie op. Gelet op voorstaande is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft een ontwikkeling die geheel niet of niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet vereist.

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. Het gaat hier met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen. De veiligheidsnormen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit externe veiligheid buisleidingen.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen 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.

Relevantie plangebied

Het initiatief betreft een ontwikkeling dat geen bouwplan betreft en er is tevens geen sprake van de realisatie van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object.

In het plangebied en haar nabije omgeving zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen invloed verwacht mag worden op de externe veiligheid in het gebied. Het plangebied ligt ook niet binnen de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg. Er gelden er met het oog op de vliegveiligheid ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol wel beperkingen ten aanzien van de hoogtes van nieuwe bebouwing en de mogelijkheid van vogelaantrekkende functies. Aangezien voorliggend initiatief geen nieuwe bebouwing inhoudt zijn er vanwege het Luchthavenindelingsbesluit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Met het oog op externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.6 Ecologie

De Natuurbeschermingswet 1998 die de bescherming van natuurgebieden waarborgde, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, is gewijzigd en de nieuwe Natuurbeschermingswet is 1 oktober 2005 in werking getreden. Kern van de gebiedsbescherming wordt gevormd door het netwerk van Natura 2000-gebieden die strikt beschermd zijn. Het plangebied ligt niet in de nabije omgeving van een Natuurbeschermingswet gebied (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn).

De Flora- en faunawet 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 EZ. Beschermde soorten zijn onder meer alle amfibieën, reptielen, vleermuizen en vrijwel alle vogels.

Als er een vermoeden bestaat dat op de planlocatie beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn, dan moet in het kader van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzocht worden, of deze soorten negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de planontwikkeling, en moet aannemelijk gemaakt worden dat een ontheffing in het kader van deze wet verleend kan worden.

Relevantie plangebied

Het perceel is momenteel nog steeds in gebruik als seringenakker. Er worden legale bestrijdingsmiddelen gebruikt. Het gebruik van het perceel als akker zorgt voor een beperkte trefkans op beschermde dieren- en plantensoorten. Om deze reden bestaat er geen aanleiding voor een onderzoek naar flora en fauna in het kader van dit bestemmingsplan. Dit laat onverlet dat bij de uitvoering van het project aan de zorgplicht van de Flora- en faunawet - welke voor elk dier en elke plant geldt - moet worden voldaan. Aangezien er werkzaamheden plaatsvinden zoals het dempen en afgraven van sloten en het aanbrengen/verwijderen van oeverbeschoeiing, is het aan te raden om te werken volgens een goedgekeurde gedragscode voor de Flora- en faunawet. Daardoor wordt schade aan de natuur zoveel mogelijk voorkomen.

4.7 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.

Relevantie plangebied

De graafwerkzaamheden vallen gedeeltelijk binnen het meest waardevolle archeologisch gebied waarbinnen het criterium van maximaal 50 M2 bodemverstoring geldt (zuidelijke gedeelte van het perceel), en gedeeltelijk binnen een gebied met middelhoge waarde waarbinnen het criterium van 500 M2 bodemverstoring geldt (noordelijke gedeelte van het perceel). (zie bijgevoegde uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart).

In het zuidelijke gedeelte gaat het om graafwerkzaamheden van gezamenlijk niet meer dan 50 M2. Hiermee vervalt de indieningsplicht van een vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek. Echter, paragraaf 5.4 Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming in de Erfgoedwet blijft van kracht. Wanneer bij de graafwerkzaamheden wordt gestuit op een archeologische vondst, dan dient dit direct te worden gemeld bij het bevoegd gezag.



Afbeelding 10. Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

4.8 Cultuurhistorie

Met het oog op de bescherming van het cultureel erfgoed dient te worden beoordeeld of waardevolle objecten en elementen door ruimtelijke ontwikkelingen worden geschaad. De gemeente Aalsmeer heeft voor haar grondgebied een Globale Cultuurhistorische Analyse uitgevoerd; de cultuurhistorische analyse "Gebroken landen, geheele gronden". Deze is op 29 maart 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente. In de nota worden verschillende deelgebieden onderscheiden met elk hun eigencultuurhistorische karakter en waarde.

Het projectgebied maakt deel uit van wat in de Nota de 'echte Bovenlanden' worden genoemd: de nog bestaande bebouwingslinten met aan weerszijden huizen en soms ook oude) boerderijen, later aangevuld met kassen, loodsen, jachthavens, et cetera, en ook aan de straatkant één of enkele woningen en per kavel diverse "gebroken" landen. Uitgaande van de karakteristieke kenmerken van het gebied is voor De Bovenlanden een aantal aanbevelingen geformuleerd. Deze houden in dat de karakteristieke bebouwingslinten met het bijbehorende verkavelingspatroon dienen te worden behouden en versterkt, het profiel van de oude linten dient te worden behouden, inclusief de nog aanwezige wegsloten.

Relevantie plangebied

De planlocatie is gelegen achter het bebouwingslint, wat inhoudt dat het behouden en versterken van het karakteristieke verkavelingspatroon als belangrijkste aanbeveling geldt. De te dempen - dwars op de hoofdrichting gelegen - watergangen zijn landschappelijk van secundair belang. De watergangen die haaks op de Uiterweg zijn gelegen zijn wel van belang voor het verkavelingspatroon en diende oorspronkelijk voor de afwatering van de hiertussen gelegen percelen. In het voorliggende initiatief blijft de overheersende lineaire verkavelingstructuur behouden. Door de demping van de 2 sloten (die parallel lopen aan de Ringvaart en de Uiterweg) wordt het oorspronkelijke verkavelingspatroon - van lange (diepe) en smalle percelen dwars op de weg - behouden en benadrukt. Doordat niet doorvaarbare sloten worden gedempt en wel doorvaarbare waterlopen worden verbreed (ter compensatie) verbetert de doorvaarbaarheid van het gebied en wordt hiermee tevens voldaan aan de landschappelijke randvoorwaarden.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure is het voornemen tot afwijking inclusief de bijbehorende stukken waaronder het ontwerp van de omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing (in ontwerp), gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder een mondelinge dan wel een schriftelijke zienswijze indienen.

De termijn van de inzage is opengesteld van 10 februari 2017 tot en met 23 maart 2017. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

De beschikking omgevingsvergunning en deze ruimtelijke onderbouwing (printeditie) zijn terug te vinden in respectievelijk bijlage 4 en 5.

5.2 Juridische uitvoerbaarheid

Het perceel achter Uiterweg 228 kwek - kadastraal aangemerkt AMR, H, 1021 (ged.), AMR, H, 1022 (ged.), AMR, H, 2509 (ged.). is in eigendom van de aanvrager. Voor wat betreft het grondeigendom is het initiatief dan ook uitvoerbaar.

5.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

5.3.1 De financiële uitvoerbaarheid

Ter bepaling van de economische uitvoerbaarheid is een (gemeentelijke) grondexploitatieopzet vervaardigd. Het berekende financiële saldo van de grondontwikkeling is positief.

5.3.2 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Voorliggende initiatief betreft het dempen en afgraven van watergangen en het vervangen van beschoeiing. Het is hiermee geen bouwplan in de zin van artikel 6.12 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er bestaat voor de gemeenteraad derhalve geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan en er bestaat geen grond voor publiekrechtelijk kostenverhaal.

HOOFDSTUK 6 Conclusie

Op het perceel Uiterweg 228 kwek is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het dempen en afgraven van watergangen en het vervangen van beschoeiing. Het initiatief past op onderdelen niet binnen de voorschriften van de bestemming Water en binnen het aanlegvergunningstelsel (artikel 31 en 43, bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005). Na het dempen kunnen de gronden niet meer conform de plaatselijk geldende bestemming worden gebruikt.

Ingevolge de buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3 Wabo kan het initiatief worden verwezenlijkt. 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 de uitvoering van het plan. De juridische en economische uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd.

Gelet op de tervisielegging, de reacties uit de omgeving en het uitblijven van zienswijzen is ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Het doorlopen van deze procedure ter verwezenlijking van het initiatief en het verlenen van de omgevingsvergunning kent gelet op bovenstaande geen bezwaren. Op deze wijze wordt afgeweken van de genoemde planregels uit het geldende bestemmingsplan en zijn de geconstateerde strijdigheden opgeheven.