

BESTEMMINGSPLAN

SCHINKELPOLDER

bestemmingsplan voor het buitengebied
van de Schinkelpolder

ONDERDEEL:

PLANTOELICHTING

Schriftsteller : Gemeente Aalsmeer,
in samenwerking met BRO

Projectcode : 211x05360.067492

Datum : maart 2015

Inhoud van de toelichting

HOOFDSTUK I	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel van het bestemmingsplan	5
1.3	Planregime	6
1.4	Leeswijzer	8
HOOFDSTUK II	Plangebied	9
2.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	9
2.2	Kenmerken van het plangebied	9
2.3	Relatie met de omgeving	11
HOOFDSTUK III	Onderzoek	13
3.1	Onderzoek naar ruimtelijke functies	13
3.2	Onderzoek naar gebiedsgerichte waarden	18
HOOFDSTUK IV	Beleidskader	31
4.1	Ruimtelijk beleid van de gemeente	31
4.2	Ruimtelijk beleid van de regio	38
4.3	Ruimtelijk beleid van de provincie	38
4.4	Ruimtelijk beleid van het waterschap	42
4.5	Ruimtelijk beleid van het rijk	44
4.6	Sectoren van overheidsbeleid	46
HOOFDSTUK V	Wijze van bestemmen	49
5.1	Ruimtelijke uitgangspunten	49
5.2	Bestemmen van bestaande functies	53
5.3	Bestemmen van gebiedsgerichte waarden	58
5.4	Bestemmen van de planontwikkeling	60
5.5	Bestemmen van strijdige functies	63

HOOFDSTUK VI	Overleg en draagvlak	67
6.1	Bestuurlijk overleg	67
6.2	Inspraak	67
6.3	Zienswijzen van burgers en bedrijven	68
6.4	Zienswijzen van provincie of rijk	68
HOOFDSTUK VII	Uitvoerbaarheid	69
7.1	Economische uitvoerbaarheid	69
7.2	Technische uitvoerbaarheid	70
7.3	Juridische uitvoerbaarheid	73
HOOFDSTUK VIII	Juridische planopzet	75
8.1	Voorgeschreven standaarden	75
8.2	Systematiek van de planregels	75
8.3	Systematiek van de planverbeelding	78
HOOFDSTUK IX	Handhaving	79
9.1	Zorgvuldige planvoorbereiding	79
9.2	Positief bestemmen of handhaven	79
9.3	Beleidsmatige prioriteiten	80

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Nota vooroverleg en – inspraak
- Bijlage 2: Nota zienswijzen
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: 1e Vaststellingsbesluit
- Bijlage 5: Uitspraak Raad van State 21 januari 2015
- Bijlage 6: Oplegnotitie

HOOFDSTUK I

Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Aalsmeer heeft op 2 december 2010 de Integrale Nota voor de actualisering van de bestemmingsplannen in Aalsmeer vastgesteld. Deze nota bevat een uitvoeringsprogramma voor de herziening van verouderde bestemmingsplannen in de periode van 2011 tot 2015. De bestemmingsplannen die deel uitmaken van het actualiseringprogramma zijn overwegend conserverend van karakter. Het programma beoogt immers niet om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, maar vloeit voort uit de wettelijke plicht om bestemmingsplannen actueel te houden.

In de Nota wordt de Schinkelpolder onderscheiden als een afzonderlijk plangebied voor een nieuw bestemmingsplan. Diverse redenen liggen hieraan te grondslag. Zo is gebleken dat het vigerende planregime niet meer aansluit op de hedendaagse agrarische bedrijfsuitoefening en ook anderszins niet meer actueel is.

Daarnaast is herziening geboden op grond van artikel 9.1.4 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat bestemmingsplannen vóór 1 juli 2013 actueel dienen te zijn, overeenkomstig de voorgeschreven 'standaarden ruimtelijke ordening' en digitaliseringvereisten. Een plan is 'verouderd' wanneer de termijn van 10 jaar is verstreken zonder dat daarvoor in de plaats een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Volgens deze definitie zouden alle bestemmingsplannen in het gebied van de Schinkelpolder op de genoemde datum zijn verouderd.

Vooruitlopend op de voorbereiding van het bestemmingsplan is door de raad een Nota van Uitgangspunten vastgesteld met als doel om richting te geven aan de ruimtelijke keuzes die in het kader van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. De nota is vooral van belang voor zover de conserverende doelstelling van het bestemmingsplan op gespannen voet dreigt te komen staan met de economische uitvoerbaarheid van het plan, en in die zin, met het meest doelmatig gebruik van de gronden.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van de herziening van het geldende planregime is de bescherming van het noordelijke deel van het plangebied (Schinkelbos) als natuurlijk- en ecologisch waardevol gebied, alsmede het beperkt mogelijk maken van extensieve dagrecreatie, zonder dat eerdergenoemde waarden worden aangetast. Daarnaast is het beleid gericht op de bescherming van het middendeel van het plangebied als gemengd (glas)tuinbouwgebied, zonder daarmee de ontwikkeling van zuivere glastuinbouw op de langere termijn onmogelijk te maken. Het zuidelijk deel wordt beschermd als

lintbebouwing, waarbij de bestaande functiemenging van wonen en bedrijvigheid waar mogelijk wordt ontvlochten.

De beleidsmatige doelstelling van het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter, en dient dan ook gericht te zijn op de bescherming van de thans aanwezige functies in het plangebied. In dit verband kunnen de volgende soorten van functies worden onderscheiden: natuur, (glas)tuinbouw, agrarisch aanverwante bedrijvigheid, sport en recreatie, wonen en waterhuishouding. Vanuit overheidsbelang prevaleren de natuurfunctie en de glastuinbouw.

1.3 Planregime

1.3.1 Bepaling van soort planregime

De keuze van het planregime is ingegeven door de beleidsmatige doelstelling van het bestemmingsplan, waaronder de bescherming en de verdere ontwikkeling van de (glas)tuinbouw. Er is daarom gekozen voor de rechtsfiguur van het bestemmingsplan met de nodige flexibiliteit, en niet voor de rechtsfiguur van de beheersverordening.

1.3.2 Voorheen geldende planregime

Binnen het plangebied was het volgende planregime van kracht:

Het bestemmingsplan “**Landelijk Gebied 1969**”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 4 augustus 1970 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 9 november 1971;

Dit bestemmingsplan is met de volgende besluiten herzien:

- raadsbesluit van 6 juni 1972 (wijziging bestemming Sportterrein), dat is goedgekeurd door GS op 19 december 1972;
- raadsbesluit van 1 februari 1979 (eerste herziening), dat is goedgekeurd door GS op 15 mei 1979.

Het bestemmingsplan Landelijk gebied 1969 had betrekking op het gehele plangebied, behoudens enkele delen die niet in werking zijn getreden.

Het bestemmingsplan “**Kerkweg 1968**”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 29 juli 1969 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 3 november 1970;

Dit bestemmingsplan is met het volgende besluit herzien:

- raadsbesluit van 1 december 1978 (eerste herziening).

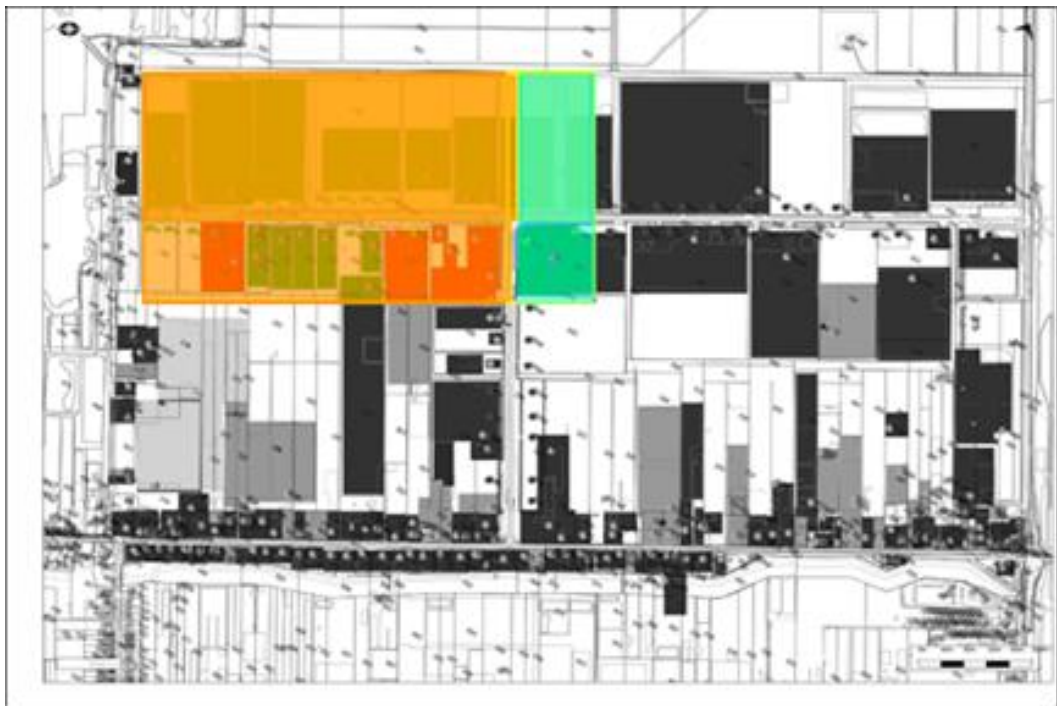
Het bestemmingsplan Kerkweg 1968 had betrekking op enkele gronden in het uiterste zuidwestelijke deel van het plangebied, globaal ter plaatse van het perceel Oosteinderweg 411.

Het **“Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1962”**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 3 september 1962 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 14 juli 1964;

Dit bestemmingsplan had rechtskracht behouden voor de gronden waarvoor het bestemmingsplan Landelijk gebied 1969 - als gevolg van een uitspraak van de Kroon - niet in werking is getreden. Het betrof de gronden die zijn gelegen in het westelijke deel van het middengebied van de Schinkelpolder. Dit gebied wordt globaal begrensd door de Mr. Jac. Takkade, de Noordpolderweg, en de watergangen ‘Eerste Tocht’ en ‘Grote Tocht’.

Het **“Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1949”**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 1 juni 1949 en goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 24 februari 1950;

Dit bestemmingsplan had rechtskracht behouden voor de gronden waarvoor het Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1949 - bij Koninklijk besluit van 18 augustus 1967 - niet in werking is getreden, en voor welk gebied nadien het bestemmingsplan Landelijk gebied 1969 evenmin in werking is getreden. Het betreft gronden die zijn gelegen in het middengebied van de Schinkelpolder, globaal ter plaatse van het perceel Noordpolderweg 20.



Figuur 1: uitsnede uit vigerend planregime van de Schinkelpolder

- oranje: plangebied van Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1962
- groen: plangebied van Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1949

1.4 Uitspraak Raad van State

Het bestemmingsplan “Schinkelpolder” is op 4 juli 2013 door de Raad van Aalsmeer vastgesteld. Tegen dit besluit zijn beroepen ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Middels een tussenuitspraak ingevolge artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht heeft de Afdeling op 21 januari 2015 een uitspraak gedaan en de Raad opgedragen de geconstateerde gebreken in het besluit van 4 juli 2013 te herstellen. De uitspraak van de Raad van State is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling d.d. 21 januari 2015 heeft de Raad het bestemmingsplan aangepast.

De als gevolg van de tussenuitspraak noodzakelijke aanpassingen in het bestemmingsplan zijn beschreven in een oplegnotitie welke als bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar is. De in deze oplegnotitie opgenomen beschrijvingen en conclusies gelden als vervanging van de overeenkomende teksten in onderhavige toelichting. De aanpassingen in de planregels zijn overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling in de planstukken verwerkt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk II wordt het plangebied beschreven. De ligging en begrenzing wordt aangegeven alsmede de kenmerken van het plangebied en de relatie met de omgeving. In hoofdstuk III worden de resultaten van de onderzoeken naar de ruimtelijke functies en gebiedsgerichte waarden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk IV ingegaan op het beleidskader van de diverse overheidslagen. De wijze van bestemmen komt in hoofdstuk V aan de orde, waarna in hoofdstuk VI het bestuurlijk vooroverleg en de ingekomen inspraakreacties en zienswijzen worden behandeld. Hoofdstuk VII gaat in op de economische, technische en juridische uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk VIII op de juridische planopzet. Als laatste wordt in hoofdstuk IX ingegaan op de handhaving van het plan.

HOOFDSTUK II

Plangebied

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het gebied van het bestemmingsplan (hierna: plangebied) wordt begrensd door:

- in het noorden: de gemeentegrens die evenwijdig loopt aan de Ringvaart van de Haarlemmermeer;
- in het oosten: de gemeentegrens die evenwijdig loopt aan de Bosrandweg;
- in het zuiden: de achterzijde van de lintbebouwing van de Oosteinderweg;
- in het westen: de Mr. Jac. Takkade.

Het woonlint aan de zuidzijde van de Oosteinderweg is bij het plangebied getrokken.

De keuze van deze plangrenzen is primair ingegeven door overeenstemming tussen de verschillende functies ((glas)tuinbouw en aanverwante bedrijvigheid) en de relatie van die functies met het omliggende gebied, waaronder het natuurlijk en landschappelijk waardevolle gebied van de Bovenlanden. Vanuit oogpunt van doelmatigheid is het agrarische buitengebied van Nieuw Oosteinde buiten het plangebied gelaten. Dit gebied zal worden vervat in een apart bestemmingsplan.

De gekozen begrenzing is in overeenstemming met het integrale beleid van de gemeente, zoals neergelegd in de Integrale Nota actualisering bestemmingsplannen Aalsmeer.

2.2 Kenmerken van het plangebied

2.2.1 Te onderscheiden gebiedsdelen

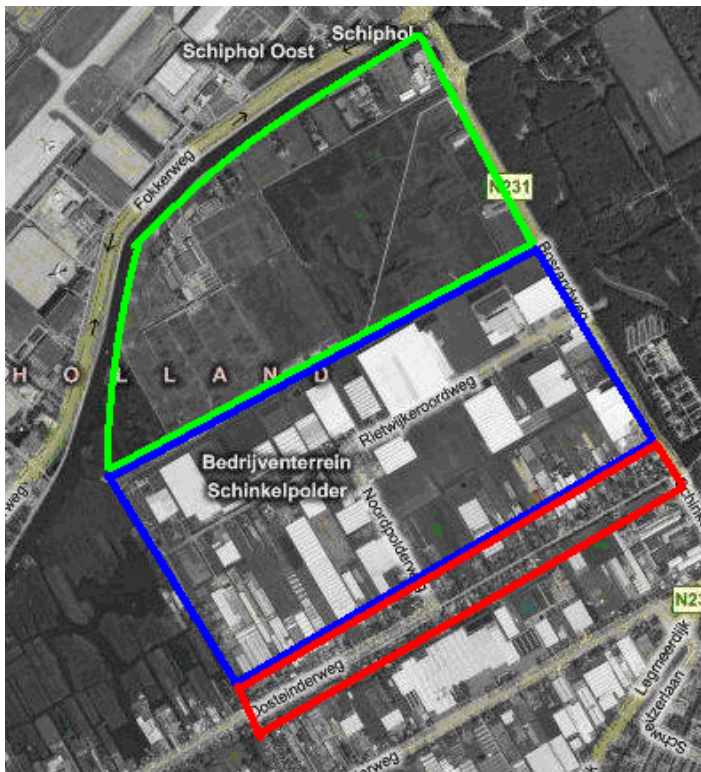
Het plangebied van het toekomstige bestemmingsplan Schinkelpolder omvat globaal de volgende drie gebiedsdelen, zoals weergegeven in de figuur op de volgende pagina:

- het Schinkelbos en de Noordrand (groen);
- het Middengebied (blauw); en
- het Lint (rood).

De genoemde gebiedsdelen zijn zowel qua functie als uitstraling duidelijk van elkaar te onderscheiden.

Het Schinkelbos en de Noordrand beslaan ruim éénderde van het plangebied. De Noordrand wordt gevormd door de Mr. Jac. Takkade en het gebied ten zuiden daarvan, tot de Grote Tocht. Het oostelijk deel van dit gebied is het Schinkelbos. Dit

gedeelte van het plangebied is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en is onbebouwd, afgezien van enkele bedrijfsgebouwen langs de Mr. Jac. Takkade.



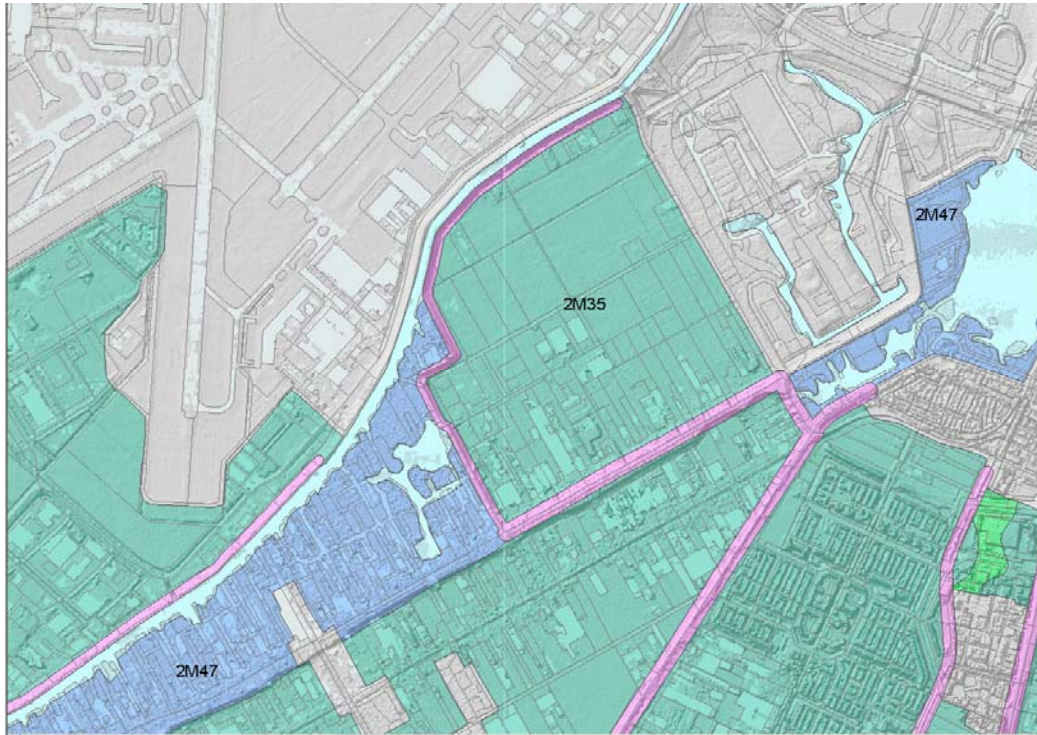
Figuur 2: gebiedsdelen in De Schinkelpolder.


Het Middengebied bevindt zich tussen de Grote Tocht en de lintbebouwing langs de Oosteinderweg. Dit is van oudsher een tuinbouwgebied.

Het Lint ligt langs weerszijden van de Oosteinderweg. Dit is een woonlint met daarachter voor een deel bedrijfsbebouwing.

2.2.2 Geomorfologie

Volgens de Geomorfologische kaart is de Schinkelpolder gekenmerkt als vlakte van getij-afzetting. Aan de randen van het plangebied ligt een strook dat ontstaan is door droogmakerijen, dit zijn de hedendaagse waterkeringen.



 2M35 Vlakte van getij-afzettingen

Figuur 3: Geomorfologische kaart.

2.2.3 Economie

Aalsmeer ligt op de overgang van een sterk verstedelijkt gebied met een hoge economische dynamiek en dito vestigingsdruk van mensen en bedrijven naar een rustig en oer-Hollands polderlandschap met één van de grootste binnenmeren van ons land: de Westeinderplassen. Dankzij deze strategische ligging op de grens van de stedelijke regio Amsterdam en het 'groene hart' beschikt Aalsmeer over een achterland met een groot consumentenpotentieel en een voorland met een grote toeristische kracht¹.

2.3 Relatie met de omgeving

Binnen het plangebied zijn een aantal functies aanwezig die een functionele samenhang vertonen met de lokale, regionale, provinciale danwel nationale omgeving grenzend aan het plangebied, namelijk:

- het Schinkelbos is onderdeel van de provinciale en nationale ecologische hoofdstructuur;
- het (glas)tuinbouwgebied van de Schinkelpolder is onderdeel van de Greenport Aalsmeer;

¹ Economische Visie Aalsmeer

- het plangebied verbindt enkele doorgaande wegen die lopen tussen Aalsmeer en Amstelveen/A9, te weten de Schipholweg en de Oosteinderweg;
- het plangebied verbindt een fietsroute die loopt van de Jac. Takkade naar het Amsterdamse bos;
- de uitoefening van de paardensport en stalling van paarden op de verschillende maneges en paardenhouderijen in het plangebied voorziet in een regionale behoefte.

Het (glas)tuinbouwgebied heeft voornamelijk een besloten karakter. De Rietwijkeroordweg vormt een doorgaande route voor auto- en/of langzaam verkeer. Het bestemmingsverkeer in het plangebied is gerelateerd aan de aldaar gevestigde bedrijven. De bedrijven in het plangebied, anders dan de aanwezige glastuinbouwbedrijven, hebben voornamelijk een lokale functie.

HOOFDSTUK III

Onderzoek

3.1 Onderzoek naar ruimtelijke functies

In het plangebied kunnen de volgende functies, dan wel groepen van functies, worden onderscheiden. Deze functies zijn in kaart gebracht door middel van onderzoek naar bestemmingsplannen, vergunningverleningen, luchtfoto's en veldinventarisaties. De veldinventarisaties hebben plaatsgevonden op in het laatste kwartaal van 2010 en het eerste kwartaal van 2011. Daarna is de inventarisatie zo goed mogelijk actueel gehouden.

3.1.1 Bedrijven

In het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven. Deze bedrijven zijn mogelijk gemaakt door met vrijstelling ex artikel 19 WRO af te wijken van het voorheen geldende bestemmingsplan danwel deze in 1979 te legaliseren met de eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1969:

- drukkerij Josuma, Oosteinderweg 417;
- drukkerij Van Zwieten, Oosteinderweg 591;
- constructiebedrijf Bosman b.v., Mr. Jac. Takkade 3;
- een paardendeckenwasserette, Oosteinderweg 551;
- transportbedrijf Karel de Boer, Oosteinderweg 529;
- transportbedrijf W.A. Enzler & Zn., Bosrandweg 35;
- een zend-/ontvangstinstallatie temidden van het Schinkelbos
de installatie is in beheer van Luchtverkeersleiding Nederland ten behoeve van de
luchtverkeersbeveiliging van het luchthavenbedrijf Schiphol;
- autogaragebedrijf Meijer, Oosteinderweg 535;
- lampen/meubelmakerij Jan Best, Jac. Takkade 30;
het bedrijf richt zich op verlichting en meubels, als ook beelden, assecoires en andere
aanverwante artikelen. Het bedrijf beschikt over een showroom/verkoopruimte van ruim
2.500 m2 en een werkplaats van ruim 100 m2.
- meubelstofeerderij Van Beek, Jac. Takkade 28;

en zijn de volgende bedrijven in strijd met het voorheen geldende planregime:

- Robina's Knipsalon, Oosteinderweg 551;
- kapsalon *Hair Creations*, Oosteinderweg 593;
- caravanstalling Loogman, Oosteinderweg 433;
- caravanstalling Eigenhuis, Oosteinderweg 511-513;
- caravanstalling Van Leeuwen, Oosteinderweg 537;
- autosloperij en autohandel Chris van Veen, Mr. Jac. Takkade 26;
- Herma Loonwerk-machineverhuur, Oosteinderweg 539-541;

Het grondverzetbedrijf (hoofdactiviteit) is legaal aanwezig maar de betreffende bedrijfsbebouwing is onderverhuurd aan verschillende kleine bedrijven, zoals Light Events, een motorwerkplaats en een autowasserette.

- Schiphol Park & Fly, Rietwijkeroordweg 45a; bedrijfsmatig aangeboden parkeervoorzieningen (was voorheen kwekerij FQX Plant BV).
- Groothandel in tuinhout Carpentier, Mr. Jac Takkade 3; het betreft een bouwleverancier die delen van de locatie huurt van Bosman ten behoeve van de exploitatie van een groothandel voor tuinhout (opslag).
- Scooterhandel "Fun Things" aan de Oosteinderweg 411. Kleinschalige leverancier van scooter(onderdelen) aan detailhandelsbedrijven, gevestigd in een ondergrondse ruimte van een woonhuis.

3.1.2 Andere bedrijven

In het plangebied bevinden zich de volgende andere bedrijven:

3.1.2.1 Agrarisch aanverwante bedrijven

Bedrijven die een functionele samenhang hebben met de agrarische sector:

- Van Vliet b.v, Rietwijkeroordweg 24; dit bedrijf verhandelt zogenaamde 'Deense plantenkarren'.
- NCM Plantenclips, Oosteinderweg 417a.

Beide bedrijven zijn in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan. De bedrijven zijn uitsluitend gericht op de agrarische sector, zonder dat sprake is van verwerking of verhandeling van agrarische halfproducten en/of -eindproducten.

3.1.2.2 Handelskwekerijen

Handelskwekerijen en agrarische handelsondernemingen:

- Gasa (voorheen Bog Madsen) aan de Rietwijkeroordweg 67;
- Aris/ Plantagen (voorheen Cees Reemst b.v.), aan de Rietwijkeroordweg 69;
- Esmeralda Farms aan de Noordpolderweg 17;
- Jacaranda (voorheen FQX Plan B.V.) aan de Rietwijkeroordweg 45a; verhandeling en distributie van droogbloemen en droogboeketten.
- Green Connect (voorheen VHZ Greens) aan de Rietwijkeroordweg 10; verhandeling en distributie van decoratief snijgroen.

De bovengenoemde bedrijven zijn alle in overeenstemming met de tuinbouwbestemming van het voorheen geldende planregime. De eventuele kweekactiviteiten zijn meestal ondergeschikt aan de algehele bedrijfsuitoefening.

3.1.3 Glastuinbouwbedrijven

In het plangebied zijn onder meer de volgende glastuinbouwbedrijven aanwezig:

- Bartels Stek, Rietwijkeroordweg 15;
- Kwekerij Orchids4all, Rietwijkeroordweg 43;
- Zwart Orchideeën, Rietwijkeroordweg 37;

- Pieter Kolk Hortensia Kwekerij, Oosteinderweg 467-469;
 - Rozenkwekerij J.D. Maarse & Zn. en Belle Epoque, Oosteinderweg 489;
 - Vinkaplant, Rietwijkeroordweg 22;
 - Carniflora, Rietwijkeroordweg 33;
 - Blom KENTIA Palmen, Rietwijkeroordweg 59;
 - Kwekerij Gebr. Twaalfhoven Aalsmeer, Rietwijkeroordweg 66;
 - Kwekerij Gebr. Twaalfhoven Aalsmeer, Noordpolderweg 13;
 - Koppe BV, Rietwijkeroordweg 40;
 - Kwekerij Verbeek, Rietwijkeroordweg 62;
 - Kwekerij Ghazi, Rietwijkeroordweg 52.
- een deel van de bedrijfsbebouwing illegaal in gebruik als woonruimte en horecavoorziening.

3.1.4 Agrarisch, geen glastuinbouw

In het plangebied bevindt zich een aantal agrarische bedrijven, anders dan glastuinbouwbedrijven:

- veehouderij Könst aan de Oosteinderweg 503.

3.1.5 Detailhandel

In het plangebied bevindt zich de volgende detailhandel:

- Europarts automaterialen, Oosteinderweg 589;

en is de volgende detailhandel in strijd met het voorheen geldende planregime:

- Intra Stone natuursteen- en tegelhandel, Rietwijkeroordweg 28;
- detailhandel in o.m. kleding en gebruikte auto's aan de Bosrandweg 25;
- een ruitershop aan de Mr. Jac. Takkade 31-33;

3.1.6 Groenvoorzieningen

Binnen het plangebied is voornamelijk groen aanwezig in de vorm van voormalig agrarisch gebied. Openbare groenvoorzieningen zijn enkel aanwezig in de vorm van taluds langs watergangen en bermen langs verkeerswegen.

3.1.7 Kantoren

In het plangebied bevindt zich één zelfstandige kantoorfunctie, te weten architectenbureau Dekker & Partners, aan de Oosteinderweg 568.

3.1.8 Sport en recreatie

In het plangebied bevinden zich verschillende soorten managebedrijven met een functie voor zowel de sportbeoefening als de vrijetijdsbesteding.

De volgende maneges zijn veelal mogelijk gemaakt door met vrijstelling ex artikel 19 WRO af te wijken van het voorheen geldende bestemmingsplan:

- manege Horse Paradise, Bosrandweg 23;
- manege Stal de Brink, Oosteinderweg 559a;
- manege Koperdraad, Oosteinderweg 467;
- manege Stal Wennekers, Mr. Jac. Takkade 22;
de verleende vrijstelling voorziet niet in de aanwezige dierenartsenpraktijk. Verder bevindt zich op het perceel een illegaal bewoonde loods en is illegale bebouwing aanwezig in de vorm van paardenboxen.
- manege Nakita's East End Stables, Oosteinderweg 529;
een deel van de bedrijfsbebouwing wordt illegaal gebruikt voor opslagdoeleinden die niet ten dienste staan van het manegebedrijf.
- manege De Jong, Jac. Takkade 31-33;
- de verleende vrijstelling voorziet niet in de ter plaatse aanwezige bedrijfskantine. Verder bevinden zich op het perceel twee illegaal bewoonde sta-caravans.
- manege Wilco Wennekers, Mr. Jac. Takkade 40;
- manege The Funny Horse, Oosteinderweg 555b.

en zijn de volgende maneges in strijd met het voorheen geldende planregime:

- manege Stal Kelyna, Oosteinderweg 457C;
- manege (pensionstalling), Oosteinderweg 523;
- manege Van den Broek, Oosteinderweg 551;
- manege Natural Western Riding Center, Oosteinderweg 549a;
- manege Schrauwens, Oosteinderweg 547a;
- manege ter hoogte van Oosteinderweg 445-447.

In het plangebied is het volgende bedrijf, niet zijnde een manege, gericht op de sportbeoefening:

- Indoor paintball centrum, Oosteinderweg 545;
dit bedrijf is illegaal gevestigd en is voorzien van een bedrijfskantine.

3.1.9 Wonen

In het plangebied bevinden zich de volgende burgerwoningen die ook als zodanig worden gebruikt:

- de woning aan de Noordpolderweg 11;
deze burgerwoning is in 1994 met vrijstelling vergund, tezamen met een hobbykas (kweken van slangen, reptielen e.d.).
- de twee woningen aan de Oosteinderweg 568;
deze burgerwoningen bevinden zich in het gebouw waar tevens een kantoor aanwezig is
- de woningen aan de Mr. Jac. Takkade 5 en 5a, 10, 10a en 15;
- de woningen in het lint van de Oosteinderweg, 399 t/m 593 en 398 t/m 566.
- de drie woningen aan de Mr. Jac. Takkade 7, 9 en 9a.
deze woningen zijn aan de agrarische bestemming onttrokken doordat het bijbehorende agrarische bedrijf is verkocht of beëindigd.

Het gebruik voor woondoeleinden is met de 1e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1969 gelegaliseerd.

In het plangebied bevindt zich verder een aantal voormalige bedrijfswoningen die in gebruik zijn genomen als burgerwoning:

- zes woningen aan de Rietwijkeroordweg 8, 14, 16, 17, 28 en 37;

3.1.10 Wonen bij het bedrijf

Op de volgende percelen in het plangebied bevindt zich een bedrijfswoning die ook als zodanig wordt gebruikt:

- Rietwijkeroordweg 13, behorende bij glastuinbouwbedrijf Bartels Stek;
- Rietwijkeroordweg 22, behorende bij Vinkaplant Marginata;
- Rietwijkeroordweg 30, behorende bij handelskwekerij Esmeralda Farms;
- Rietwijkeroordweg 41, behorende bij kwekerij Orchids4all;
- Rietwijkeroordweg 45, behorende bij FQX Plant BV (failliet);
- Rietwijkeroordweg 58, behorende bij glastuinbouwbedrijf Verbeek;
- Rietwijkeroordweg 64, behorende bij glastuinbouwbedrijf Twaalfhoven;
- Noordpolderweg 3, behorende bij glastuinbouwbedrijf Pieter Kolk;
- Noordpolderweg 13, bij (het andere) glastuinbouwbedrijf Twaalfhoven;
- Mr. Jac. Takkade 2, behorende bij constructiebedrijf Bosman BV;
- Mr. Jac. Takkade 21, behorende bij manegebedrijf Stal Wennekers;
- Mr. Jac. Takkade 28, behorende bij meubelstoffeerderij Van Beek;
- Mr. Jac. Takkade 30, behorende bij meubelhandel Jan Best;
- Mr. Jac. Takkade 31-33, behorende bij manegebedrijf De Jong;
deze dubbele bedrijfswoning is onbewoonbaar verklaard.
- Mr. Jac. Takkade 40, behorende bij manegebedrijf Wilco Wennekers;
- Bosrandweg 35, behorende bij transportbedrijf W.A. Enzler & Zn.

Op de volgende percelen bevindt zich een tweede bedrijfswoning die ook als zodanig wordt gebruikt:

- Rietwijkeroordweg 15, behorende bij glastuinbouwbedrijf Bartels Stek;
- Rietwijkeroordweg 18, behorende bij Vinkaplant Marginata;
- Mr. Jac. Takkade 4, behorende bij constructiebedrijf Bosman BV;
- Mr. Jac. Takkade 24, behorende bij manegebedrijf Stal Wennekers.

De bovenstaande bedrijfswoningen zijn mogelijk gemaakt door het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het plangebied zijn geen burgerwoningen aanwezig die als bedrijfswoning worden gebruikt.

3.1.11 Verkeersverbindingen en parkeerplaatsen

Het tuinbouwgebied van de Schinkelpolder wordt ontsloten door de Rietwijkeroordweg, welke aantakt op de gebiedsontsluitingswegen Bosrandweg en Mr. Jac. Takkade. De Rietwijkeroordweg bevindt zich centraal in het plangebied, waar onder meer bedrijfsmatige logistieke activiteiten plaatsvinden, zoals het laden en lossen van vrachtwagens. Verder wordt het tuinbouwgebied ontsloten door de Noordpolderweg, welke aantakt op de gebiedsontsluitingsweg Oosteinderweg.

Het langzaam verkeer wordt langs dezelfde wegen ontsloten als het gemotoriseerd verkeer. Door het Schinkelbos loopt een fietspad dat de Mr. Jac. Takkade verbindt met het Amsterdamse Bos.

Het plangebied voorziet niet in openbare parkeergelegenheden. Er wordt doorgaans geparkeerd op eigen terrein.

3.1.12 Verbindingen en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante inrichtingen en verbindingen (kabels en leidingen) die deel uitmaken van een distributienet voor nutsvoorzieningen (elektriciteit, aardgas en water).

3.1.13 Waterverbindingen en waterbergingen

In het plangebied bevinden zich de volgende waterplassen en watergangen, deels in de vorm van oppervlaktewater en deels in de vorm van duikers:

- hoofdwatergang Grote Tocht, parallel aan de Rietwijkeroordweg;
- polderwatergangen, verspreid over het gehele plangebied;
- waterplassen zoals her en der gelegen in het Schinkelbos.

3.2 Onderzoek naar gebiedsgerichte waarden

In het plangebied bevinden zich de volgende waarden van planologische betekenis.

3.2.1 Water in het plangebied

De Schinkelpolder is een laaggelegen polder. Een goed waterbeheer (met name het waterkwantiteitsbeheer) is een belangrijke randvoorwaarde voor de verschillende functies in het gebied.

Het plan is conserverend van aard. In waterhuishoudkundige zin verandert er daardoor niets. In de huidige situatie is aan aantal waterstaatkundige en waterhuishoudkundige werken aanwezig die als zodanig in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor de precieze wijze van bestemmen wordt verwezen naar paragraaf 5.2 en 5.3 van deze toelichting.

3.2.1.1 Waterkeringen

Binnen de plangrenzen liggen enkele regionale waterkeringen. Dit betreft met name boezemkeringen op de noord-, west- en zuidgrens van het plangebied. Op de oostelijke grens van het plangebied betreft dit een polderkering.

Ter bescherming van deze keringen zijn op de legger van het hoogheemraadschap kern- en beschermingszones aangegeven. Op grond van de Keur van het hoogheemraadschap is een aantal werkzaamheden ter plaatse van deze zone verboden teneinde het waterkerende vermogen van de kering niet aan te tasten.

3.2.1.2 Waterkwantiteit

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

In feitelijk opzicht bestaat binnen het glastuinbouwgebied soms nog de mogelijkheid van 'indikking', ofwel een toename van bebouwing en verharding binnen de bestaande bouwperceelsgrenzen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom voor dit gebied (bestemmingen Agrarisch – Tuinbouw en Gemengd) een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat bij een toename van verhard oppervlak (bouwen en aanleggen) van meer dan 500 m² een compensatie dient plaats te vinden met 15% open water. Deze voorwaardelijke bepaling is opgesteld conform de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Bestaande watergangen, voor zover opgenomen op de legger van het hoogheemraadschap, worden positief bestemd op de verbeelding. Hierbij geldt de bestemming Water 'van insteek tot insteek'.

Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt evenwel voor de bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' (alwaar nu glastuinbouw plaatsvindt) een omschakeling naar agrarisch verwante bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Hierbij geldt de randvoorwaarde dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal dient te geschieden en er een (watertoets)advies dient te worden ingewonnen bij de waterbeheerder. Bij een eventuele toename van verharde oppervlakken betekent dit onder andere dat voor een toename van de verhardingen gecompenseerd dient te worden. Bij een omschakeling van glastuinbouw naar bedrijvigheid zonder glasopstanden mag echter worden aangenomen dat het verharde oppervlak sterk zal afnemen, hetgeen positief is voor de plaatselijke waterhuishouding.

3.2.1.3 Waterkwaliteit en ecologie

Het gebied is gelegen binnen de Schinkelpolder. De Schinkelpolder ligt tussen de kernen Aalsmeer en Amstelveen en grenst aan de noord- en westkant aan de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en bijbehorende boezemlanden. De totale oppervlakte van de polder bedraagt 243 ha. en is verdeeld over zes peilvakken.

Het zuidelijke deel van de Schinkelpolder heeft de functie glastuinbouw. Naast kassen is in dit gebied ook grasland en bebouwing aanwezig. De bebouwing ligt met name langs de boezemkade aan de zuidkant van het gebied. Het overige deel van het gebied is aangewezen als recreatiegebied en maakt deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Langs de Ringvaart loopt een ecologische verbindingszone. En is respectievelijk ingericht als moerasgebied en bos (Schinkelbos) en vormen een belangrijke verbinding in de Groene AS.

Binnen de verschillende gebieden is een grote spreiding in de maaiveldhoogte. Het verschil tussen de minimum en maximumwaarden is twee tot vier meter. De hoogteverschillen worden met name veroorzaakt door de hoge percelen langs de boezemkaden en de lage punten in en langs de kleinere watergangen.

3.2.1.4 Riolering en afvalwater

Het plangebied valt binnen het bemalingsgebied Aalsmeer centrum. Het afvalwater van de omliggende woningen en bedrijven wordt via een hoofdgemaal - in beheer bij het hoogheemraadschap van Rijnland - getransporteerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) gelegen aan de Molenvliet. In de Schinkelpolder zijn gemengde rioolstelsels aanwezig. Voor de langere termijn is het doel om de gemengde rioolstelsels om te bouwen tot (verbeterde) gescheiden rioolstelsels. De gemeente Aalsmeer heeft een rioolverordening in voorbereiding.

3.2.2 Natuurlijke en landschappelijke waarden

Uit de gegevens van het Ministerie van EZ blijkt dat er in en direct rond Aalsmeer geen Natura 2000 gebieden aanwezig zijn.

EHS en Groene AS

De Groene AS moet een ecologische en recreatieve verbinding van Amstelland tot Spaarnwoude vormen, dwars door stedelijk gebied. De AS is onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Doel is om de Groene AS in 20 jaar te realiseren (voor 2016).

Een van de huidige projecten van de Groene As ligt binnen het plangebied. In het noordoosten van het plangebied is het Schinkelbos aangelegd. Dit natuurgebied van 46 hectare bestaat uit bos, grasland, riet en open water. In het Schinkelbos vindt zo min mogelijk menselijke sturing plaats.

3.2.3 Archeologische waarden in het plangebied

In het plangebied komen op bescheiden schaal archeologisch waardevolle gebieden voor bijvoorbeeld ter plaatse van de lintbebouwing aan de Oosteinderweg. In dit gebied is het in het kader van ruimtelijke planvorming verplicht om archeologisch verkennend onderzoek te verrichten. Het doel van het onderzoek is het vaststellen of er sprake is van archeologische vondsten en of de ontwikkelingen nadelige gevolgen hebben voor de bescherming en het behoud van dit archeologisch erfgoed.

3.2.4 Andere cultuurhistorische waarden in het plangebied

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren.

3.2.4.1 Veepolderlandschap

Het plangebied wordt op de kaart aangeduid als Veepolderlandschap. Als gevolg van de ontginningen in het veengebied ontstonden in de 11de eeuw de veenweidegebieden. De ontwatering vond plaats door veenstromen. In verschillende veengebieden is veen afgegraven en ontstonden veenplassen. Het gebruik van de veenpolders is met name grasland. Veel Noord-Hollandse polders zijn ingericht als vaarpolders vandaar de aanwezigheid van trekvaarten. Door de voortdurende bodemdaling legde men dijken aan. De bewoning werd tot aan de dijk opgezocht; zo ontstonden de dijkdorpen. Rondom Zaandam is het industrieel erfgoed kenmerkend voor dit type landschap. De vechtplassen vormen het grootste afgegraven veengebied in Nederland. In de Eilandspolder is de veenstructuur met veenstroompjes erg goed waarneembaar. Het eilandenrijk, plasjesland en slotenland zijn alle drie grote veenpolders. Eilandenrijk, plasjesland en slotenland zijn verschillende karakters van het waterland. Het eilandenrijk wordt omgeven door droogmakerijen, plasjes land is rijk aan plassen en slotenland is een aaneenschakeling van slootjes en landerijen.

3.2.4.2 Molen De Zwarte Ruiter

Op de informatiekaart wordt aan de westelijke rand van het plangebied een molen aangeduid. De landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van molens is groot. Veel molens zijn als rijksmonument aangewezen.

De molen “De Zwarte Ruiter” is een in 1777-1778 als poldermolen gebouwde achtkantige bovenkruier met 72 voet (24 meter) vlucht, staande op een stenen voet, houten palen en ca. twee meter hoge veldmuren en bedekt met riet. De molen werd gebouwd als schepradmolen voor de bemaling van de Klein Noord- of Schinkelpolder op Rijnlands boezem. De molenmaker was Joost Timmers. Als schepradmolen heeft de molen 80 jaar lang gemalen.

In de eerste helft van de vorige eeuw is de 410 ha grote Schinkel- of Zwarte polder grotendeels uitgeveend, waarna besloten werd de veenplas droog te malen. Het scheprad van de molen had daarvoor te weinig diepgang, zodat de molen in 1858 werd verbouwd tot pompmolen. In de pompkelder werden daartoe zes zuigerpompen geplaatst. De pompmolen werd in 1865 als poldermolen buiten gebruik gesteld, omdat de inmiddels op 200 meter afstand gebouwde grote vijzelmolen (in 1882 verbouwd tot stoom-vijzelmolen) het veder wel alleen aan kon. In 1866 werd de molen verbouwd tot korenmolen met drie koppels maalstenen en is als zodanig een vijftig jaar lang gebruikt tot in de eerste wereldoorlog

De provincie Noord-Holland stelt in haar beleidslijn dat gemeenten in hun ruimtelijke ordeningsbeleid zoveel mogelijk rekening moeten houden met de molenbiotoop. Dit houdt in dat de vrije ruimte rond molens behouden moet blijven om de windvang van de molen niet te frustreren. Voor de Zwarte Ruiter is op de informatiekaart een molenbiotoop weergegeven.

3.2.4.3 Monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988. Het om de volgende gebouwen:

rijksmonumenten:

- de molen “De Zwarte Ruiter”, Mr. Jac Takkade 10.

gemeentelijke monumenten:

- het (voormalig) poldergemaal aan de Mr. Jac Takkade 15.

De monumentale gebouwen worden gebruikt voor woondoeleinden. Aangezien de monumenten via de daarvoor geldende wet- en regelgeving worden beschermd, hoeft hiervoor geen specifieke regeling te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

3.2.5 Geluidskwaliteit in het plangebied






Het plangebied is geheel gelegen in de 50 dB-geluidzone van het industrieterrein “Schiphol-Oost”, waarvan de sanering inmiddels is afgerond. De geluidzone is vastgesteld door de Kroon bij Koninklijk Besluit van 20 augustus 1992 op grond van het toenmalige artikel 59 van de Wet geluidhinder. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting van alle bedrijven op het terrein bij elkaar niet hoger zijn dan 50 dB. Op deze manier wordt ruimte voor industrie gescheiden van ruimte voor wonen en wordt geluidhinder van industriële bedrijvigheid voorkomen. Deze geluidszone is vastgelegd op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

In het gebied dat binnen de zone valt, mag door het industrieterrein meer dan 50 dB(A) aan geluidsbelasting worden gegeneerd. Met de vaststelling van de geluidzone is de bedrijven op Schiphol-Oost dus een bepaalde geluidruimte ter beschikking gesteld.



Figuur 4: Geluidcontouren Schiphol-Oost

VERKLARING VAN DE ETMAALWAARDECONTOURLIJNEN

	50 dB(A) /tevens zonegrens
	50 dB(A) na sanering
	55 dB(A) na sanering
	60 dB(A) na sanering
	65 dB(A) na sanering

Ten tijde van de zonevaststelling bevonden zich 6.561 geluidsgevoelige objecten binnen de zone waarbinnen een hogere geluidsbelasting dan de wettelijke norm van 50 dB(A) is toegestaan. Om deze reden hebben

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland in 1998 een saneringsprogramma voor deze objecten opgesteld. Op grond van het saneringsprogramma heeft de minister VROM op 26 maart 1999 per saneringswoning de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (MTG) vastgesteld. In het saneringsprogramma zijn maatregelen opgenomen die de bedrijven op het industrieterrein moeten treffen om de geluidsbelasting te reduceren.

In het plangebied bevinden zich enkele woningen die voor 1992 zijn gebouwd, maar niet zijn meegenomen in de sanering. Voor deze woningen zijn hogere grenswaarden vastgesteld tot 55 dB(A). Het betreft de woningen aan de Rietwijkeroordweg 41, 43 en 45.

Na de zonevaststelling in 1992 is in het plangebied een aantal nieuwe woningen gebouwd. Deze woningen zijn gerealiseerd door op grond van artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening (oud) af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Het gaat om de woningen aan de Noordpolderweg 3, 11, 13 en de Rietwijkeroordweg 8, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 22, 28, 30, 37, 58 en 64. Voor deze woningen zijn geen hogere

grenswaarden vastgesteld, met uitzondering van de woningen aan de Noordpolderweg 11, 13 en de Rietwijkeroordweg 37.

De genoemde woningen staan op gespannen voet met de geluidszone van het industrieterrein, en kunnen een beperking vormen voor het verlenen van een omgevingsvergunning wanneer daarbij wordt getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

Indien uit akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting die de gezamenlijke bedrijven op een industrieterrein op een geluidgevoelig object binnen de zone veroorzaken, de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) dan wel een vastgestelde hogere waarde te boven gaat, mag een vergunning die aan zo'n overschrijding bijdraagt niet verleend worden. Deze beperking geldt niet alleen bij de verlening van de originele omgevingsvergunning, maar ook bij de verlening van een revisievergunning, of een aanvullende vergunning, als de activiteiten van de inrichting worden uitgebreid.

In 2010 is door de provincie Noord-Holland onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege het industrieterrein Schiphol-Oost op de woningen in de Schinkelpolder. Voor het onderzoek d.d. 26 februari 2010 is gebruik gemaakt van gegevens die ten grondslag liggen aan het zonebeheer van industrieterrein Schiphol. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat bij alle bovengenoemde woningen waarvoor in het verleden geen hogere grenswaarde is vastgesteld, de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB(A) en wordt met name veroorzaakt door het proefdraaien van motoren door KLM op de platforms bij de hangars 10 en 11. De provincie heeft hiertoe op 9 december 1996 aan KLM N.V. een milieuvergunning (revisievergunning) verleend op grond van het destijds geldende artikel 8.4 Wet milieubeheer.

Voor zover de Wet geluidhinder een oplossing kan bieden voor de hierboven geschetste geluidsproblematiek, houdt deze geen verband met het vast te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is zuiver conserverend van aard, voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen en stelt evenmin een nieuwe geluidzone vast. Het systeem van de Wet geluidhinder biedt in de huidige situatie geen basis om hogere grenswaarden vast te stellen tot 58 dB(A), zodat de geluidsproblematiek niet via een 'hogere grenswaarde procedure' kan worden opgelost.

De woningen in kwestie zijn rechtmatig aanwezig op grond van een onherroepelijke bouwvergunning en vrijstelling. De woningen dienen dan ook als zodanig in het nieuwe bestemmingsplan te worden bestemd.

Dit heeft mogelijk consequenties voor toekomstig te verlenen omgevingsvergunningen (voorheen milieuvergunningen) aan de bedrijven gevestigd op het industrieterrein Schiphol-Oost, waaronder KLM. De geluidruimte die voor de gezamenlijke bedrijven beschikbaar is gesteld kan op een eerder moment zijn opgevuld. Gezien het feit dat geen van deze bedrijven bezwaar heeft gemaakt tegen de destijds voor de woningen verleende bouwvergunningen en vrijstellingen, alsmede het feit dat de vaststelling van het bestemmingsplan niets aan de ontstane geluidssituatie verandert, bestaat

voldoende aanleiding het belang van de bestaande woningen te laten prevaleren boven de belangen van de bedrijven om de geluidsruimte in de zone volledig te kunnen gebruiken.

Op 11 november 2011 heeft de gemeente Haarlemmermeer een nieuwe zonegrens vastgesteld voor het industrieterrein "Schiphol-Oost". Voor het plangebied is met name de gesaneerde geluidscontour van 55 dB(A) van belang. Deze contour is enigszins verlegd in de richting van het industrieterrein, maar leidt ten aanzien van de betrokken woningen niet tot een verandering in de bestaande situatie.

3.2.6 Luchtkwaliteit in het plangebied

In 2008 is onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd voor de gehele gemeente Aalsmeer. In dat onderzoek is indertijd niet gebleken dat er binnen de gemeente sprake is van een overschrijding van normen. Het onderzoek is inmiddels niet meer actueel maar er kan op basis van het onderzoek wel worden gesteld dat er op voorhand geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten zijn.

3.2.7 Externe veiligheid in het plangebied

3.2.7.1 Algemeen

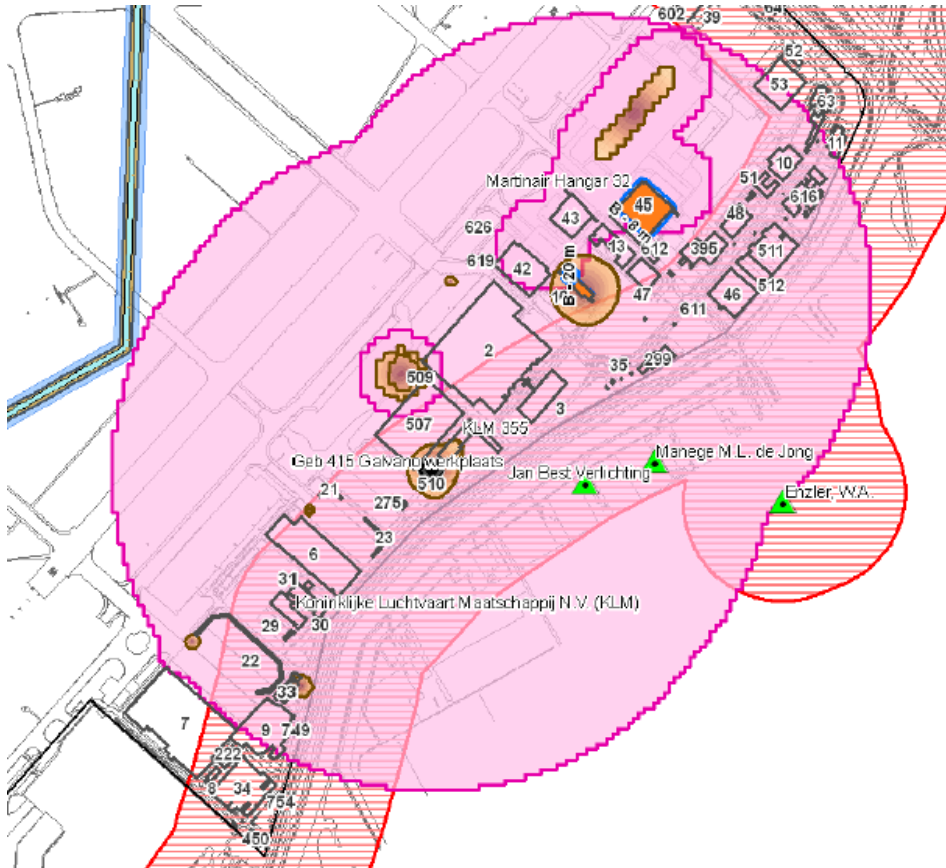
Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's van gevaarlijke stoffen voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de daarop gestoelde regeling en aan de in 2010 geactualiseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004) van belang.

Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet van het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

3.2.7.2 Opslag gevaarlijke stoffen Schiphol

De locatie Schiphol-Oost is aangemerkt als een omvangrijke Bevi-inrichting met opslag van o.a. kerosine (100.000 liter) en zoutzuur. Het invloedsgebied van deze inrichting ligt over het plangebied heen. De ligging van deze veiligheidscontour is in onderstaande figuur aangegeven. Er is geen sprake van persoonsgebonden risico binnen het plangebied ten gevolge van Schiphol-Oost.



Figuur 5: Invloedsgebied Bevi-inrichting Schiphol Oost.

3.2.7.3 Opslag overige gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied vindt op een aantal locaties de opslag van gevaarlijke stoffen plaats, te weten:

- Mr. Jac Takkade 30 (Jan Best Verlichting);
- Mr. Jac Takkade 33 (manege De Jong);
- Bosrandweg 35 (Enzler);
- Bosrandweg 23 (Horse Paradise Stables).

Het betreffen in deze gevallen bovengrondse propaantanks van 3.000 liter met een persoonsgebonden risico-contour van 19 meter en een invloedsgebied van 25 meter.

Verder is buiten het plangebied een benzineservicestation aanwezig op de locatie Aalsmeerderweg 497, met een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter en een invloedsgebied groepsrisico van 150 meter.

Eveneens buiten het plangebied is het bedrijf Gebr. Eveleens BV gelegen op de locatie Oosteinderweg 391. Het betreft de opslag van giftige stoffen zoals gewasbeschermingsmiddelen, vaste en vloeibare meststoffen, waterstofperoxide en brandbare vloeistoffen. Het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied groepsrisico is onbekend.

3.2.7.4 Route gevaarlijke stoffen

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad besloten het vervoer van gevaarlijk stoffen vooral via provinciale wegen te laten verlopen. Door deze te voorzien van routeringsborden worden de gemeentelijke wegen uitgesloten van het vervoer gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen vindt plaats over de provinciale wegen Legmeerdijk, Bosrandweg en Burgemeester Kasteleinweg. Alle overige wegen zijn verboden voor transport gevaarlijke stoffen, tenzij daarvoor ontheffing wordt verleend.

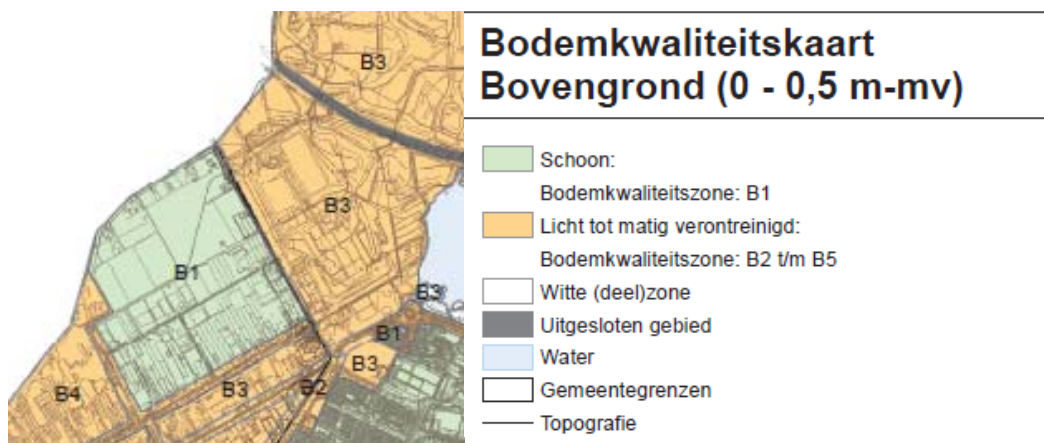
Vanwege het groepsrisico geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de betreffende vervoerslijn. Het plangebied ligt binnen deze veiligheidszone van de Legmeerdijk en de Bosrandweg.

3.2.7.5 Hoofd-aardgastransportleiding

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van 200 meter vanaf de hogedruk gasleiding. Een QRA-onderzoek (onderzoek groepsrisico) vanwege gasleidingen is daarom niet nodig.

3.2.8 Bodemkwaliteit in het plangebied

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



Figuur 6: Bodemkwaliteitskaart.

Uit de bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter – maaiveld) blijkt dat het grootste deel van het plangebied gelegen is in de bodemkwaliteitszones B1 (schone grond). Een klein gedeelte van het plangebied ter plaatse van de lintbebouwing aan de Oosteinderweg valt wat betreft de bovengrond onder bodemkwaliteitszone B3. Voor deze zone geldt dat de verwachting is dat de bovengrond licht tot matig verontreinigd is en dat de waarden beneden de interventiewaarden liggen.

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

Uit een verkennend bodem- en asbestonderzoek² ter hoogte van de percelen Oosteinderweg 399 t/m 435 in verband met voorgenomen werkzaamheden aan kabels en/of leidingen is gebleken dat ter plaatse van een tweetal boringen de boven- en ondergrond sprake is van een sterke verontreiniging met PAK. In de overige onderzochte grondmonsters is maximaal sprake van licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en PAK. In het grondwater is sprake van licht verhoogde gehalten aan barium en benzeen. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat in de zandige bovengrond met puinbijmengingen geen asbest is aangetoond.

3.2.9 Bedrijven en milieuzonering

3.2.9.1 Algemeen

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De publicatie is een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk.

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

Rustige woonwijk

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

3.2.9.2 Glastuinbouwbedrijven

Voor de milieuzonering van de glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen en woonlinten in het plangebied wordt als richtlijn overeenkomstig de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” categorie 2 toegepast. Voor de betreffende woningen (gemengd gebied) moet een afstand worden aangehouden van 10 meter. Deze afstand

² Rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek Oosteinderweg 399 t/m 435 te Aalsmeer, kenmerk 247059-67, d.d. 10 mei 2012, opgesteld door Oranjewoud

is in overeenstemming met het Besluit Glastuinbouw, waarin ook een afstand van 10 meter wordt genoemd.

Voor de opwekking van warmte en elektriciteit bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebruik gemaakt van warmtekrachtkoppeling (WKK) in combinatie met warmteopslag tanks. Voor een WKK geldt een bijzondere afstand ten opzichte van woningen van derden. Een generator voor warmtekrachtkoppeling mag niet meer transformatievermogen hebben dan 10 MVA. Binnen een zone van 65 meter vanuit de warmtekrachtkoppeling is het, vanwege geluidshinder, niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te realiseren.

Bij glastuinbouwbedrijven bevinden zich voor de opslag van water doorgaans grote watertanks. In het verleden is het in Nederland regelmatig voorgekomen dat deze silo's het begaven, hetgeen ernstige schade kan veroorzaken in de directe omgeving. Voor nieuw te realiseren watersilo's of woningen bij watersilo's moet, om schade te voorkomen, een afstand van minimaal 15 meter tussen een woning van derden en een watersilo worden aangehouden.

3.2.9.4 Bestaande bedrijven, geen glastuinbouw

In het plangebied zijn tevens bedrijven, niet zijnde glastuinbouw, aanwezig. Voor de zonering van deze bedrijven wordt tevens de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" als richtlijn toegepast. Het tuinbouwgebied van de Schinkelpolder is aangemerkt als een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging, waardoor met één afstandsstap van de richtlijn kan worden afgeweken.

Binnen de geldende afstanden is het niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te plaatsen. Indien het betreffende bedrijf maatregelen neemt om deze hindercontouren te verkleinen is het mogelijk om milieugevoelige objecten dichterbij het betreffende bedrijf te realiseren.

HOOFDSTUK IV

Beleidskader

4.1 Ruimtelijk beleid van de gemeente

4.1.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009.

Op de kaart van deze gebiedsvisie, welke is vastgesteld als structuurvisie, is het middengebied van de Schinkelpolder aangewezen voor 'glastuinbouw', het zuidelijke deel als 'linten'. Het noordelijke deel is aangewezen voor 'bedrijven', 'open gebied' en 'Schinkelbos'. De verschillende aanduidingen worden in de gebiedsvisie als volgt toegelicht.

Glastuinbouw

In de gebiedsvisie wordt het occupatiepatroon van het tuinbouwgebied van de Schinkelpolder omschreven als werkgebied, voornamelijk bestaande uit kassen (pag. 10). In bredere zin wordt opgemerkt dat de sierteeltsector van groot belang is voor de economie in Aalsmeer, waarvoor op lokaal tot internationaal niveau opgaven zijn geformuleerd (pag. 19). Deze opgave wordt grotendeels opgepakt met de Greenport gedachte: "gezien de schaarse ruimte is het de opgave om de beschikbare ruimte ten goede te laten komen aan het juiste bedrijf" (pag. 19).

Voorts wordt opgemerkt dat er regionaal inmiddels harde afspraken en plannen liggen waarmee de toekomst van de sierteeltsector voldoende is gewaarborgd (pag. 40). De gemeente wil daarom het accent verleggen naar andere onderdelen van de lokale economie: "vooral de versterking van de toeristische sector en de detailhandel kunnen leiden tot een kwaliteitsverbetering van de economische structuur" (pag. 40).

Voor wat betreft de ruimtelijke visie op de glastuinbouw wordt aangegeven dat glastuinbouwbedrijven met perspectief zich dienen te vestigen op de daarvoor aangewezen terreinen (Kudelstaart en Schinkelpolder). Het glastuinbouwgebied van de Schinkelpolder is tevens opgenomen op de themakaart 'clusteringprincipes werklocaties' (pag. 41). Buiten de twee genoemde terreinen is in de gemeente geen plaats meer voor nieuw-vestiging of verplaatsing van grootschalige glastuinbouw (pag. 42).

Bedrijven

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor bedrijven hebben betrekking op een geprojecteerd hotel (hoek Bosrandweg en Jac. Takkade), een ambachtelijk bedrijf (meubelmaker), een bouwbedrijf en enkele - deels illegaal aanwezige - manages. Gelet op het indicatieve karakter van de kaart mag hieraan niet teveel waarde worden gehecht. Kennelijk beoogt deze aanduiding vooral het contrast weer te geven met het naastgelegen Schinkelbos en 'open' gebied. De ontwikkelingsrichtingen die de

structuurvisie aangeeft voor bedrijvigheid, zoals het benutten van bestaande bedrijventerreinen en de concentratie van economische activiteiten (pag. 40 e.v.), zijn in dit geval niet direct van toepassing.

Linten

Zowel de Oosteinderweg en het westelijke deel van de Jac. Takkade zijn op de kaart aangewezen als 'linten'. Het lange lint van de Oosteinderweg is redelijk samenhangend en bestaat grotendeels uit vrijstaande panden (vaak woningen) in wisselende afmetingen (pag. 11).

In de visie op de linten wordt gesteld dat het bestaande karakter van deze lintstructuren met kleinschalige bebouwingspatronen gewaarborgd dient te worden. Er wordt veel waarde gehecht aan de bestaande diversiteit in bebouwings- en begroeiingsdichtheden. Deze afwisseling in openheid en dichtheid moet zoveel mogelijk worden behouden (pag. 34).

Voorts is er relatief veel bedrijvigheid verspreid in de linten en in de tussengebieden. In dit verband wordt opgemerkt dat een ontvlechting van de intensieve vermenging van wonen en bedrijvigheid is gewenst. Vormen van bedrijvigheid die qua omvang en functie prima passen in de linten, kunnen hier een plek behouden. Belangrijk hierbij is dat maatwerk wordt verricht (pag. 40).

Uitgangspunt is dat verdergaande grootschalige ontwikkelingen zoveel mogelijk moeten worden beperkt en nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Oplossingsrichtingen hierbij zijn het zoeken naar nieuwe locaties voor bedrijven die op de huidige plek 'op slot' zitten. Bij nieuwe initiatieven (sloop-herbouw of kleinschalige uitbreiding) vormen de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormig karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en eventuele doorzichten naar het achterliggende polderlandschap een belangrijke elementen in het afwegingskader. Er zal moeten worden gezorgd voor afscherming van de woonlinten door een groenzone tussen het woonlint en de bedrijvigheid te plaatsen (pag. 42).

Open gebied en Schinkelbos

Het natuurgebied van de Schinkelpolder wordt in de structuurvisie nauwelijks bij name genoemd en toegelicht. Dit neemt niet weg dat de ruimtelijke visie - in meer algemene zin - weldegelijk van betekenis is. Gelet op de eigenschappen van het plangebied hebben met name de thema's 'groen en water' en 'recreatie en toerisme' relevantie.

Het Schinkelbos is gelegen tussen de Oosteinderpoel en het Amsterdamse bos, en fungeert in die zin als een belangrijke ecologische verbindingroute (pag. 9). Met deze route worden de Westeinderplassen in verbinding gesteld met andere kerngebieden binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (pag. 8). De verbindingzone kenmerkt zich door een raamwerk van groen en water. In de visie op water en groen wordt ingezet op het behoud en herstel van bestaande water- en groenelementen (pag. 36).

In de visie op recreatie en toerisme wordt de ontwikkeling daarvan gericht op de volgende principes (pag. 46):

- verbindingen leggen tussen recreatieve activiteiten;
- kwaliteit creëren; en
- aansluiten bij bestaande kaders.

Gelet op de kenmerken van de Schinkelpolder heeft met name het eerstgenoemde punt betekenis voor het plangebied. Dit principe beoogt de ontbrekende schakels in beeld te brengen tussen de recreatieve activiteiten in de gemeente. Daarbij gaat het om verbindingen die een versterking vormen voor de afzonderlijke activiteiten en tevens een kwalitatieve verbetering opleveren voor de inwoner van Aalsmeer. Op pagina 47 wordt dit principe ruimtelijk vertaald in onder meer het verbeteren van fiets-, en wandelroutes.

4.1.2 Ander ruimtelijk beleid van de gemeente

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende andere beleid van de gemeente tot uitdrukking gekomen.

4.1.2.1 Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan (AVVP)

Zoals vastgesteld door de raad op 26 november 2009.

Op 25 januari 2007 heeft de raad de “kadernota verkeer en vervoer” vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten en randvoorwaarden voor dit Aalsmeers Verkeer en Vervoerplan.

Aalsmeer zet voor de komende jaren sterk in op uitbreiding van de woningvoorraad en uitbreiding van het werkareaal. Ook vanuit de buurgemeenten worden vergelijkbare initiatieven ontplooid (werkstad A4, bedrijventerreinen Uithoorn en Amstelveen). De omlegging van de N201 en realisatie van een busbaan over het oude tracé van de N201 hebben ruimtelijke consequenties in Aalsmeer. Gevoegd bij de bestaande knelpunten in de verkeersnetwerken levert dit een aantal concrete opgaven op, die bepalend zijn voor het functioneren van het (toekomstige) verkeer- en vervoersysteem in Aalsmeer. Deze opgaven zijn te herleiden aan de thema's bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

Voor de bereikbaarheid van Aalsmeer is de aanleg van de 'omgelegde N201' van cruciaal belang. Het zorgt voor een complete verandering van (doorgaande) verkeersstromen. Veel van de opgaven voor de toekomstige verkeersstructuur zijn te herleiden tot het dilemma tussen het bereikbaar willen houden van de gemeente, zonder dat er te veel ongewenst verkeer door de kernen rijdt (leefbaarheid). Ook de lange gestrekte wegen (linten) binnen de gemeente maken een heldere keuze tussen de functie, vormgeving en het gebruik van de weg, noodzakelijk.

Openbaar vervoer

De gemeente Aalsmeer wil het regionale openbaar vervoer de komende jaren verbeteren. Er wordt onder andere een HOV-verbinding gerealiseerd in oost-westrichting via de bestaande N201. De lijnen 171 en 172 tussen Aalsmeer en Amstelveen blijven in principe gehandhaafd en worden zo hoogwaardig mogelijk

uitgevoerd (snelheid, frequentie). Waar nodig en mogelijk worden op kruispunten en wegvakken aanvullende (optimaliserings)maatregelen getroffen. Daar waar de buslijnen elkaar kruisen is een nieuw busstation in Aalsmeer langs het tracé van de huidige N201 voorzien. Daarnaast liggen er kansen om in de toekomst aansluiting te zoeken bij het hoogwaardig openbaar vervoer (vrije busbaan) zoals die wordt voorzien in de Haarlemmermeer.

Fietsverkeer

Op korte afstanden (< 7,5 kilometer) moet de fiets een serieus alternatief vormen voor de interne autoverplaatsingen. Aalsmeer moet daarom een herkenbare fietsinfrastructuur krijgen, waarbij - naast veiligheid - comfort en snelheid uitgangspunten zijn. Dit betekent naast directe en veilige routes ook goede en voldoende stallingvoorzieningen bij de belangrijkste (publiekstrekkende) bestemmingen. Het gaat dan om zowel onbewaakte als (gratis) bewaakte stallingen. De nadruk in het fietsbeleid ligt op verbeteren van utilitaire verbindingen. De aanleg van ontbrekende schakels in de regionale en lokale hoofdroutes heeft de hoogste prioriteit, omdat hiervan het meeste effect wordt verwacht. Onder ontbrekende schakels vallen ook kortsluitingen naar haltes van openbaar vervoer. Verbetering van recreatieve fiets- en wandelroutes heeft een lagere prioriteit en wordt daarom in combinatie met andere werken of onderhoud uitgevoerd.

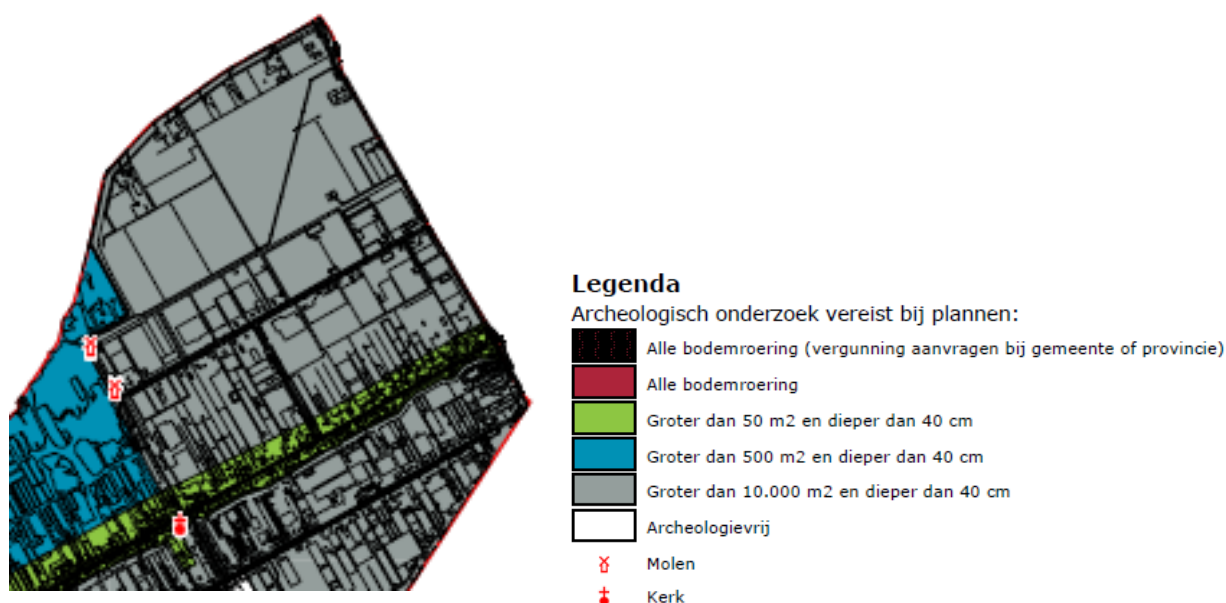
Parkeren

Conclusie van de afweging van het wel of niet invoeren van betaald parkeren in het centrum van Aalsmeer (en ook in de andere centra) is dat geadviseerd wordt vooralsnog geen betaald parkeren in te voeren en de blauwe zone te handhaven. De investeringskosten zijn naar verwachting vele malen hoger dan de opbrengsten. Als op termijn aanpassingen in de vergoeding voor het handhavingsapparaat worden doorgevoerd kan dat reden zijn de vorm van parkeerregulering te heroverwegen. Ook kan in het kader van herinrichtingsplannen voor het centrum, waarbij bijvoorbeeld gedacht wordt over gebouwde parkeervoorzieningen, het invoeren van betaald parkeren worden heroverwogen.

Het beleid van de gemeente Aalsmeer is erop gericht om in nieuwe woon- en werkgebieden voldoende parkeerplaatsen aan te leggen, conform landelijke parkeerkentallen van de CROW. Voor de bestaande wijken geldt dat het uitbreiden van parkeerruimte vaak moeilijk is te realiseren vanwege de beschikbare ruimte. Als richtlijn voor een acceptabele loopafstand tussen parkeerplaats en de woning wordt maximaal 100 meter gehanteerd. Het parkeren op bedrijventerreinen van bedrijfswagens en personenauto's moet in principe op eigen terrein van de bedrijven gebeuren.

4.1.2.2 Nota Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid. Het gemeentelijk beleid van Aalsmeer is vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Aalsmeer d.d. 24 juni 2010 met bijbehorende beleidskaart (zie onderstaande figuur).



Figuur 7: Uitsnede beleidskaart Archeologie gemeente Aalsmeer.

Volgens de Beleidsnota Archeologie is het plangebied gekwalificeerd als grijs en groen gebied. Dit houdt in dat de archeologische verwachtingswaarde voor het gebied redelijk tot laag is. Zo is in het gehele plangebied archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm. En ter plaatse van de lintbebouwing aan de Oosteinderweg is archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm.

4.1.2.3 Nota Lintenbeleid

Op 22 december 2011 heeft de gemeente Aalsmeer de notitie ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer (hierna: Lintenbeleid) vastgesteld. Het doel van het lintenbeleid is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelingen in woonlinten. Inzet van het beleid is om de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken.

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

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

Binnen het plangebied komt een lintstructuur voor langs de Oosteinderweg en het westelijke deel van de Meester Jac Takkade voor. Het lange lint van de Oosteinderweg is redelijk samenhangend en bestaat grotendeels uit vrijstaande panden (vaak woningen) in wisselende afmetingen

Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid diverse ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd.

Specifiek voor het lint langs de Oostereinderweg zijn dit:

Ruimtelijk

- bepaalde afmetingen t.a.v. kavelbreedte, voorgevelbreedte, bouwdiepte, goot- en bouwhoogte en afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- geen gebouwde parkeervoorzieningen onder de woningen
- daar waar de woningen onder aan de dijk zijn gesitueerd (ter hoogte van de Schinkelpolder), is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met een kap, goothoogte maximaal 6 meter, nokhoogte maximaal 12 meter;
- bij de als “monument” aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt;
- versterken visuele relatie met het achtergelegen gebied;
- handhaven gerende bebouwingsstructuur, daar waar deze landschappelijke structuur aanwezig is.

Architectonisch

De architectonische uitstraling dient een ingetogen karakter te hebben en het metselwerk dient in gedekte kleuren (donkerrood, bruin, paars etc.) te worden uitgevoerd.

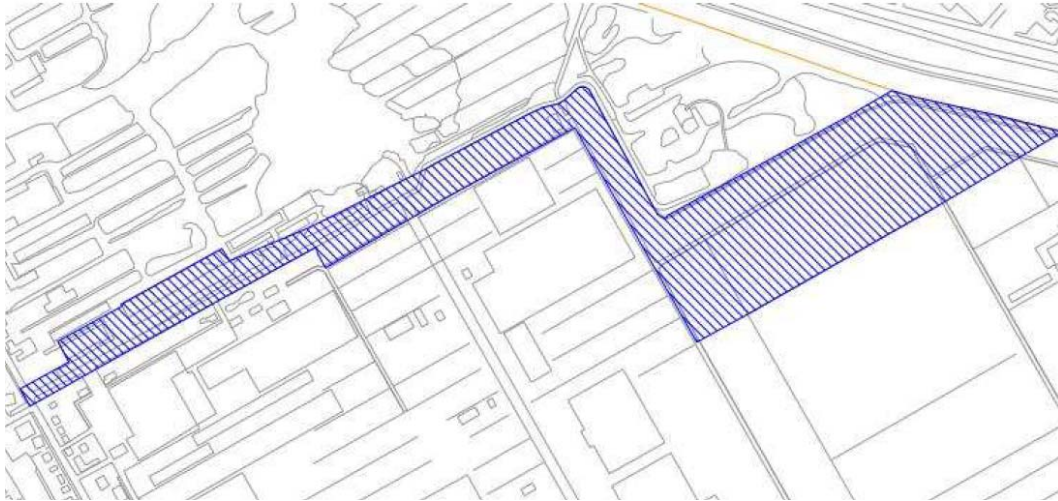
De uitgangspunten zoals geformuleerd in de Nota lintenbeleid worden in het bestemmingsplan gerespecteerd. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met het lintenbeleid.

4.1.2.4 Waardestelling Bovenland – Benedenland

Het college is voornemens om het Bovenland – Benedenland aan te wijzen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Voorschriften die behoren bij de waardestelling van het gemeentelijke beschermde dorpsgezicht zijn:

- nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk ontmoedigd te worden;
- nieuwe vrijstaande bebouwing dient zich qua maat, schaal en materiaalgebruik te voegen in het landschap door gebruik van eenduidige volumes en een horizontale expressie;
- bij renovatie van de bestaande bebouwing dienen natuurlijke materialen en gedekte kleuren toegepast te worden;

- woonhuizen en agrarische bebouwing mogen niet hoger zijn dan één laag met schuine kap;
- aanbevolen wordt om de aanplant van bomen en inrichting/onderhoud van het landschap zich te laten voegen naar de voor dit landschap typerende (cultuur)biotopen;
- het landschap van de molenbiotopen dient zo veel mogelijk open te worden gehouden door het regelmatig kappen van opschot.



Deze voorschriften behorende bij de waardestelling van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht worden in het bestemmingsplan gerespecteerd. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met het gemeentelijk beleid ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht.

4.1.3 Intergemeentelijk ruimtelijk beleid

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

4.2 Ruimtelijk beleid van de regio

De gemeente maakt onderdeel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan is daarom afstemming met het volgende regionale beleid tot uitdrukking gekomen.

4.2.1 Regionaal structuurplan Metropoolregio Amsterdam (MRA)

De gemeente Aalsmeer maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam, 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 dit gebied. De beleidsvelden 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.

4.3 Ruimtelijk beleid van de provincie

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van de provincie Noord-Holland tot uitdrukking gekomen.

4.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010

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

De Structuurvisie gaat onder meer in op klimaatbestendigheid, de ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad en duurzaam ruimtegebruik.

Gelet op de totaalkaart van de Structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als ‘Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied’. In een dergelijk gebied wordt beleidsmatig uitgegaan van innovatief ruimtegebruik, intensiveren, herstructureren, kwaliteitsverbetering en kennisintensieve en creatieve milieus.

4.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 21 juni 2010.

De provinciale verordening stelt regels aan de gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met een heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

In de provinciale verordening zijn de verschillende onderdelen van het plangebied aangemerkt als:

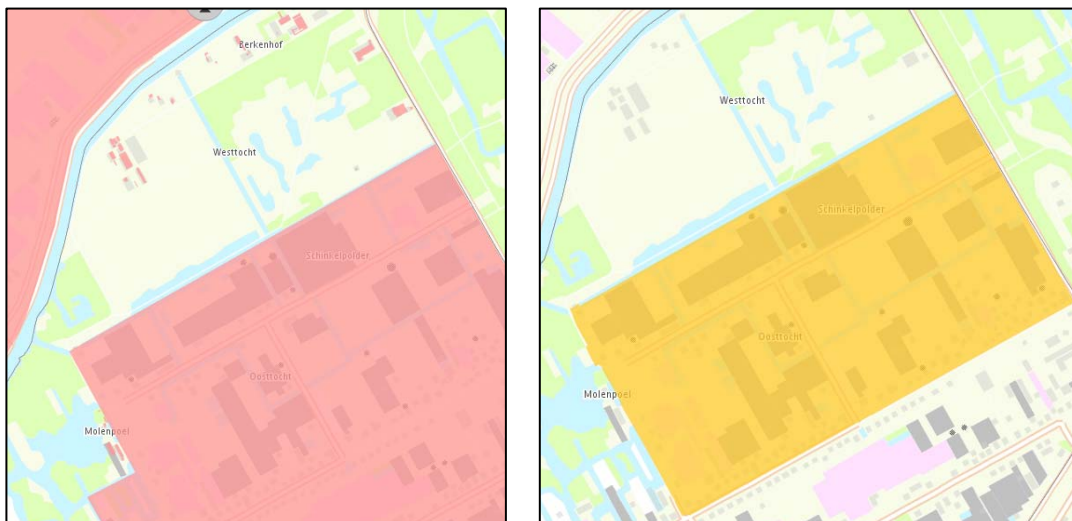
- landelijk gebied (noordelijk gedeelte);
- bestaand bebouwd gebied - BBG (zuidelijk gedeelte);
- ecologische hoofdstructuur;
- gebied voor grootschalige landbouw;
- glastuinbouwconcentratiegebieden;
- gebied voor kleinschalige oplossingen voor duurzame energie.

4.3.2.1 Landelijk gebied

Voor het landelijk gebied in het noordelijk deel van het plangebied geldt dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in nieuwe bedrijventerreinen en kantoorlocaties, woningbouw of andere nieuwe verstedelijking of uitbreiding van verstedelijking in het landelijk gebied.

4.3.2.2 BBG en glastuinbouwconcentratie

Als Bestaand Bebouwd Gebied is aangewezen het gebied met de bestaande of de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen. Een bestemmingsplan geeft aan Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), zijnde kassen, uitsluitend bestemmingen en regels die met de functie kassen in overeenstemming zijn. Een nieuw glastuinbouwbedrijf en de uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf zijn uitsluitend toegestaan binnen de als zodanig aangegeven 'glastuinbouwconcentratiegebieden' en mogen in het bestemmingsplan niet onmogelijk worden gemaakt.



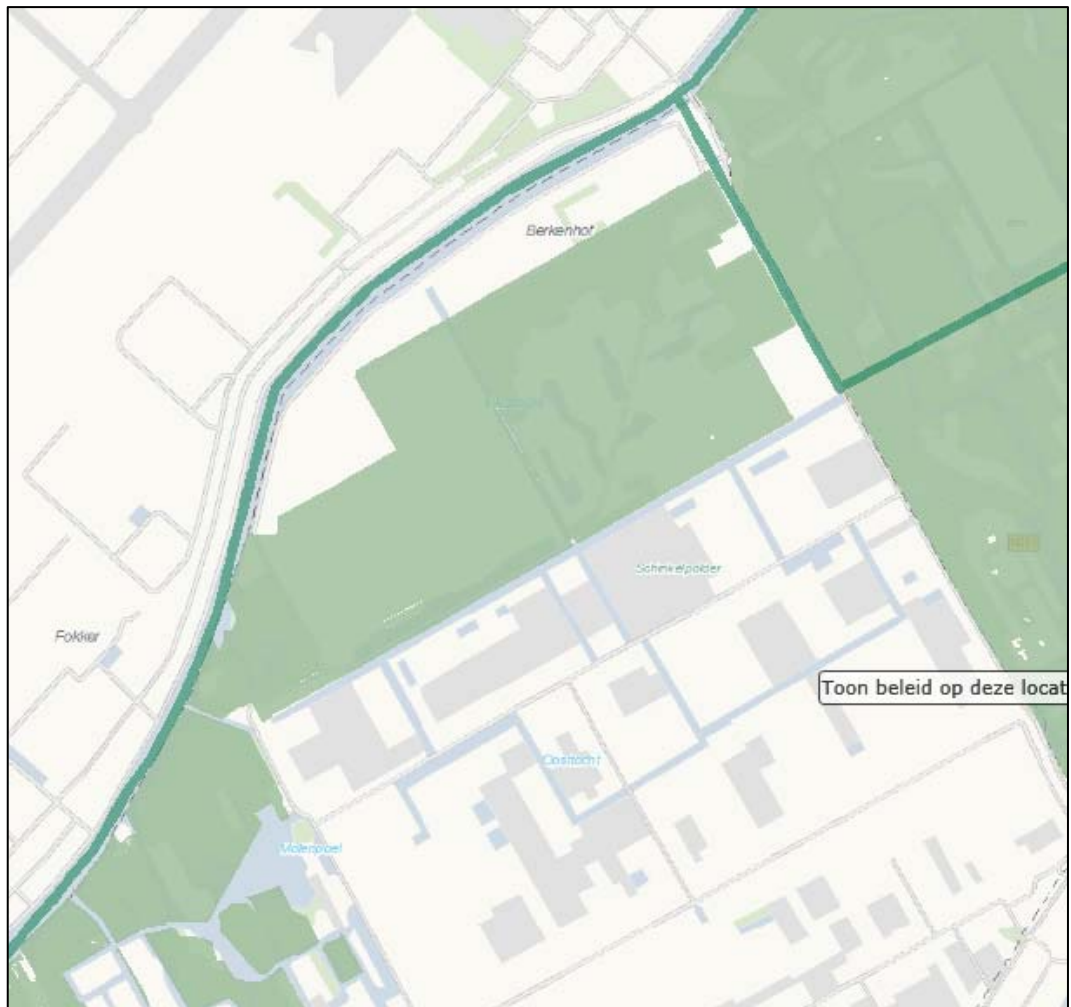
Figuur 8: Ligging BGG en glastuinbouwconcentratie.

In onderhavig bestemmingsplan zijn daarom de bestaande functies conserverend - en in sommige gevallen legaliserend - bestemd. Binnen de bestemmingen Gemengd en Agrarisch - Tuinbouw is glastuinbouw toegestaan. Echter, binnen de bestemming Gemengd worden - naast kassen - ook agrarisch aanverwante bedrijven mogelijk gemaakt.

De provincie Noord-Holland streeft het clusteren van glastuinbouwconcentraties na om te zorgen voor economisch en landschappelijke voordelen. Het economisch perspectief van de kassen is in de huidige marktsituatie echter erg laag. De kassenbouw past dus niet langer in het huidige economische klimaat. Gelet op de fijne verkavelingstructuur (lange, smalle kavels) zijn de agrarische gronden in de zone achter het woonlint aan de Oosteinderweg daarnaast onvoldoende geschikt voor een rendabele uitoefening van (glas)tuinbouw. Om de economische neergang van het gebied tegen gegaan, is gekozen voor een verbreding van de bedrijfsmatige exploitatiemogelijkheden van de zone met de bestemming Gemengd die passend is bij de bestaande functie en visie op het gebied. Agrarisch aanverwante bedrijven sluiten in die zin qua bedrijfsvoering aan op het agrarische karakter van de tuinbouwsector.

4.3.2.3 **Ecologische Hoofd Structuur (EHS)**

Voor de gronden die zijn aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur geldt deze gronden als Natuur moeten worden bestemd als de natuur reeds is gerealiseerd. Voor de overige gronden binnen de EHS geldt dat in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels mogen worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten. Voor het bestaande Schinkelbos is derhalve de bestemming Natuur opgenomen. De overige gronden zijn bestemd naar hun huidige gebruik en worden door middel van een gebiedsaanduiding beschermd voor de toekomstige natuurbestemming.



Figuur 9: Ligging EHS.

4.3.2.4 Overige regels

Voor het overige is in de verordening opgenomen:

- ten aanzien van verbrede landbouwfuncties of functiewijziging van agrarische bouwpercelen voorziet een bestemmingsplan alleen - en uitsluitend onder bepaalde voorwaarden - in de mogelijkheid dat agrarische gebouwen en bedrijfswoningen, met uitzondering van kassen, worden gebruikt voor kleinschalige vormen van (bijzondere) huisvesting, werken, recreatie en zorgfuncties;
- agrarische bebouwing moet worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Een agrarisch bouwperceel in het gebied voor grootschalige landbouw mag worden vergroot tot maximaal 2 hectare;
- een bestemmingsplan voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dient te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, warme/koude-opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. In de regels van het bestemmingsplan is voor de gebieden waar glastuinbouw is toegestaan nadrukkelijk opgenomen dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedoeld voor de energie(terug)levering,

waaronder begrepen de behuizing van CO2-opslagtanks, warmte(koude)opslagtanks, wkk-installaties en transformatoren zijn toegestaan. Op deze wijze wil de gemeente duurzame glastuinbouw bevorderen.

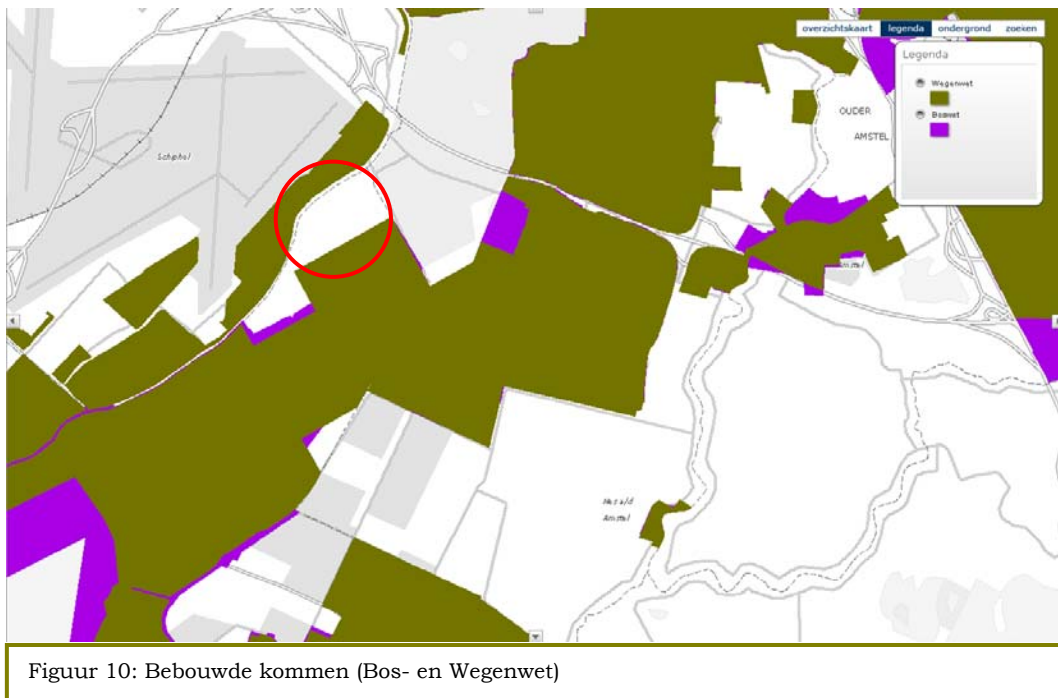
4.3.3 Ander ruimtelijk beleid van de provincie

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende andere beleid van de provincie tot uitdrukking gekomen.

4.3.3.1 Landschapsverordening

De provincie Noord-Holland wil karakteristieke landschappen buiten de bebouwde kom beschermen tegen ontsierende opschriften, afbeeldingen en woonschepen. Daarom is een landschapsverordening opgesteld.

Zo is het niet toegestaan om reclameborden en -objecten buiten de bebouwde kom (zoals die geldt volgens de Wegenwet) te plaatsen op grond van de Landschapsverordening Noord-Holland. Op onderstaande kaart is te zien waar de bebouwde komgrens ligt. Buiten deze grens is de Landschapsverordening Noord-Holland 2010 van toepassing.



Figuur 10: Bebouwde kommen (Bos- en Wegenwet)

4.4 Ruimtelijk beleid van het waterschap

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het waterschap tot uitdrukking gekomen.

4.4.1 Waterbeheerplan

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

4.4.2 Beleidsregels Keur

Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur

In 2011 heeft het hoogheemraadschap van Rijnland de beleidsregels en algemene regels met betrekking tot de inrichting van het watersysteem vastgesteld. Beleidsregels zijn regels met een wettelijke status die gerelateerd zijn aan algemene wettelijke bevoegdheden of aan concrete wetten en verordeningen waarvan de uitvoering aan de betreffende overheid is opgedragen. In de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is aangegeven dat het vaststellen van een beleidsregel leidt tot een verlichte motiveringsplicht bij het verlenen van vergunningen. De beleidsregels zijn verdeeld in algemene regels en beleidsregels.

Beleidsregels Waterkeringen

Om veiligheid tegen overstromingen te bieden kent het hoogheemraadschap van Rijnland ge- en verbodsbepalingen. Deze zijn opgenomen in artikel 3.1.1 van "De keur van het hoogheemraadschap van Rijnland 2009". Hierin is opgenomen dat het verboden is zonder watervergunning in, op, onder en/of boven waterstaatswerken en hun beschermingszone:

1. werkzaamheden te verrichten;
2. werken of opgaande (hout)beplanting aan te brengen of te hebben, dan wel aanwezige (hout)beplanting te verwijderen;
3. vaste stoffen, voorwerpen te brengen, te hebben of te houden op andere dan daarvoor kennelijk bestemde plaatsen;
4. vee - schapen en geiten uitgezonderd - te brengen of te hebben op de waterkeringen, behoudens voor wat betreft door het bestuur aangewezen strekkingen;
5. in de kernzone van waterkeringen buiten verharde wegen met rij- of voertuigen dan wel paarden te rijden of vee te drijven;
6. zich anders dan als rechthebbende in de kernzone of beschermingszone van een waterstaatswerk te bevinden indien dat vanwege het bestuur op kenbare wijze is aangegeven;

7. binnen de invloedzone van de in- of uitstroomopening van een bemalingsinstallatie
8. een ligplaats in te nemen met een schip (waaronder voor dit artikel woonboten begrepen), dan wel te zwemmen, te duiken of watersport te beoefenen;

Daarnaast is het zonder watervergunning verboden de waterstand op een peil te brengen of te houden, anders dan het peil dat daarvoor in het betreffende peilbesluit is opgenomen of dat normaal wordt aangehouden. Ook is het verboden zonder watervergunning in het profiel van vrije ruimte werken te plaatsen

4.5 Ruimtelijk beleid van het rijk

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende ruimtelijk beleid van het rijk tot uitdrukking gekomen.

4.5.1 Structuurvisie(s) van het rijk

Het rijk heeft nog geen structuurvisie(s) vastgesteld als bedoeld in 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening.

Volgens het overgangsrecht van deze wet blijven de beleidsnota's die zijn vastgesteld middels de procedure van de planologische kernbeslissing van kracht voor de duur zoals in het ouder recht was voorgeschreven.

4.5.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet zet daarbij in op dynamische, ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Nederland als geheel, maar ook voor een aantal specifiek gebieden. De nota fungeert tevens als het ruimtelijke kader voor alle ruimtelijke investeringen van het rijk en de andere overheden.

In de Nota Ruimte zijn onderdelen van de tekst aangemerkt als planologische kernbeslissing (p.k.b). Het rijk kan bepaalde onderdelen van die p.k.b.'s aanmerken als concrete beleidsbeslissing. Provincies en gemeenten dienen bij het opstellen van de provinciale verordening, inpassingsplannen, respectievelijk bestemmingsplannen die onderdelen van de p.k.b. in acht te nemen. Deze p.k.b.'s bestaan in de Wro niet meer, maar zijn ondergebracht in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid.

De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, vormen samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking vallen ook de Greenports. De gronden rondom het plangebied van dit bestemmingsplan zijn onderdeel van de Greenport Aalsmeer.

Vanuit internationaal economisch perspectief vindt het rijk het van belang dat de tuinbouwfunctie behouden blijft en versterkt wordt. De provincies hebben het voortouw om dit beleidsmatig uit te werken en ruimtelijk vast te leggen in hun structuurvisies. De doelstelling tot het behouden en versterken van de Greenports gebeurt vooral door herstructurering en een goede bereikbaarheid.

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

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro).

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden 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 de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zullen de Nota Ruimte en de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid komen te vervallen.

De inwerkingtreding van de Amvb vindt gefaseerd plaats. Een eerder ontwerp Amvb Ruimte is in 2009 aan de Eerste en Tweede Kamer aangeboden en met de Tweede Kamer besproken. Ook is het traject van advisering door de Raad van State doorlopen. Een beperkt aantal onderdelen uit het eerdere ontwerp is opgenomen in het nu voorliggende ontwerp.

Deze onderdelen worden nu definitief vastgesteld. Het betreft de onderdelen:

- Rijkswaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddegebied
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;

- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De nieuwe artikelen in de Amvb Ruimte zullen zo spoedig mogelijk aan de Eerste en Tweede Kamer worden aangeboden. Deze artikelen zijn met de SVIR en plan-MER op augustus 2011 ter inzage gelegd. Naar verwachting zullen de artikelen begin 2012 van kracht worden.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat deze structuurvisie een beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en bevat de Amvb Ruimte minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied

4.6 Sectoren van overheidsbeleid

4.6.1 Verkeer

Het beleid van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, voor zover niet reeds aan de orde gekomen in dit hoofdstuk, betreft onder meer het beleid aangaande de vervoersinfrastructuur (verkeerswegen). In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende rijksbeleid tot uitdrukking gekomen.

4.6.1.1 Nota mobiliteit

De Nota Mobiliteit is een nationaal verkeer- en vervoersplan met als motto: 'Van deur tot deur: betrouwbaar, veilig en schoon.' De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale verkeer- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor de economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze dit gebeurt.

De Nota Mobiliteit geeft daarbij de volgende beleidsdoelen aan:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid,
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden,

- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling,
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

Deze beleidsdoelen moeten doorwerken in de decentrale verkeer- en vervoersplannen en -beleid. Provincies en stadsregio's moeten provinciale en regionale verkeer- en vervoerplannen maken (PVVP's en RVVP's)

4.6.2 Waterstaat

Het beleid van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, voor zover van belang voor het plangebied, betreft ook de waterhuishouding. In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende rijksbeleid tot uitdrukking gekomen.

4.6.2.1 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de 4^e Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

4.6.3 Luchtvaart

4.6.3.1 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

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

- Beperking bebouwing

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op vliegtuigongelukken gelden ter plaatse van het plangebied beperkingen wat betreft toegestane bebouwing. Voor de uiterste noordoosthoek van het plangebied geldt de zogenaamde LIB4-zone. Ter plaatse geldt de beperking dat geen woningen, woonwagens, of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan behoudens bestaand gebruik.

- Vogelaantrekkende functies

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

- Hoogtebeperkingen

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op doorschieten en te vroeg landen van vliegtuigen alsmede in verband met de navigatie- en communicatieapparatuur, gelden in het plangebied beperkingen ten aanzien van de maximaal toegestane hoogtes van gebouwen. Ter hoogte van het uiterste noordoostelijk deel van het plangebied mag de bouwhoogte ten hoogste circa 20 meter bedragen. In de overige delen van het plangebied mag de bouwhoogte 45 meter bedragen. De hoogtes gelden vanaf het peil van Schiphol (4 m – NAP). Dat betekent dat alle in het LIB genoemde hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol. Een hoogtemaat van bijvoorbeeld 20 meter komt overeen met 16 m + NAP. Het gemiddelde polderpeil ter plaatse van het plangebied is nagenoeg gelijk aan het peil van Schiphol.

HOOFDSTUK V

Wijze van bestemmen

5.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Het specifieke planbeleid voor het bestemmingsplan is neergelegd in de Nota van Uitgangspunten Schinkelpolder. Vanuit deze nieuwe planvisie wordt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen voorzien die gedurende de wettelijke looptijd van het bestemmingsplan zullen of kunnen plaatsvinden.

5.1.1 Nota van uitgangspunten Schinkelpolder

Zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 22 september 2011.

Bij de formulering van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Schinkelpolder is als eerste het ruimtelijke beleid in kaart gebracht dat de gemeente voor het plangebied voor ogen heeft. Het ruimtelijke wensbeeld wordt met name gevonden in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 (zie paragraaf 3.1.1 van deze toelichting).

Glastuinbouw

De Gebiedsvisie zet sterk in op de (nieuw)vestiging en clustering van glastuinbouwbedrijven met 'perspectief'. Dit perspectief veronderstelt een zekere schaalgrootte en bedrijfsvoering die kenmerkend is voor moderne glastuinbouw.

Om de doelstelling van moderne glastuinbouw en de daarmee samenhangende herinrichting van de gronden binnen de planperiode van 10 jaar te verwezenlijken, moet de conserverende doelstelling van de planherziening worden losgelaten. Deze zou moeten plaatsmaken voor een ontwikkelingsgerichte benadering waarbij een groot aantal - thans legaal aanwezige - functies niet positief wordt bestemd. Dit zou leiden tot een grote beperking van de gerechtvaardigde rechten en belangen van de gebruikers en eigenaren in het plangebied. Veel belanghebbenden zouden daardoor in een nadelige positie komen te verkeren, als gevolg waarvan men schade zou lijden.

De Nota van Uitgangspunten becijfert dat een rechtstreekse doorvertaling van het ruimtelijk beleid ten aanzien van de glastuinbouw, zoals neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, financieel onuitvoerbaar is. De bestaande verkavelingstructuur in het gebied leidt ertoe dat een rechtstreekse doorvertaling ook in economische zin onuitvoerbaar is. Daarbij spelen ook de ongunstige economische vooruitzichten en de neergaande ontwikkelingen in de tuinbouwsector een rol.

De Nota van Uitgangspunten kiest ervoor om de Gebiedsvisie op dit onderdeel als leidraad te nemen en aan te merken als ruimtelijk streefbeeld voor de langere termijn. Dit betekent dat de bestaande glastuinbouw tenminste wordt beschermd, en waar mogelijk wordt versterkt. De gewenste versterking wordt met name gevonden in een ruimere regeling voor de bedrijfsuitoefening, die ook activiteiten mogelijk maakt

die het logisch gevolg zijn van vernieuwend en innovatief ondernemerschap in de glastuinbouwsector. De regeling zal het mogelijk maken om verschillende teelten, opslag en logistiek, kantoorfuncties, commerciële functies, glastuinbouwgerelateerde en -ondersteunende functies als onderzoek, opleiding en presentatie, alsmede de opwekking van warmte en energie te combineren.

Handelskwekerijen

De uitoefening van handelskwekerijen is blijkens een gerechtelijke uitspraak in overeenstemming met de vigerende tuinbouwbestemming, ook indien geen sprake is van kweekactiviteiten. Om deze reden is ervoor gekozen om handelskwekerijen ook in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken. De ruimtelijke effecten van handelskwekerijen zijn echter van dien aard, dat het wenselijk is om dergelijke bedrijven te benoemen als een aparte categorie binnen de tuinbouwsector, en als zodanig van een planologische regeling te voorzien.

Agrarisch aanverwante bedrijven

Tot deze categorie van bedrijven behoren onder meer agrarische hulp-, loon-, en nevenbedrijven. Ook een toeleveringsbedrijf kan worden aangemerkt als een agrarisch aanverwant bedrijf, mits er voldoende ruimtelijke en functionele samenhang bestaat met de glastuinbouw. Deze samenhang ontbreekt bijvoorbeeld bij een kassenbouwer die incidenteel levert aan een glastuinbouwbedrijf, maar kan wel aanwezig zijn bij een toeleverancier van veelvuldig gebruikte en roulerende kweektafels en regelapparatuur.

De Nota van Uitgangspunten biedt ruimte aan agrarisch aanverwante bedrijvigheid zolang en voor zover deze de positie van de glastuinbouw kan ondersteunen en versterken. Daarentegen moet worden voorkomen dat aanverwante bedrijvigheid de glastuinbouw zal wegdrukken, of vanuit milieuoogpunt zal belemmeren. De Nota gaat daarom niet zover om agrarisch aanverwante bedrijven zomaar overal toe te staan.

Andere (niet agrarische) bedrijfsactiviteiten

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de glastuinbouw te behouden en waar mogelijk te versterken. Het beleidsmatige uitgangspunt is dat niet-agrarische bedrijven worden geweerd, en voor zover illegaal aanwezig, worden gehandhaafd. Dergelijke 'gebiedsvreemde' bedrijven dienen zich bij voorkeur te vestigen op bestaande of nieuwe bedrijventerreinen. Bestaande rechten worden echter gerespecteerd. Op dit aspect zal het toekomstige bestemmingsplan dus niet afwijken van de thans geldende bestemmingsplannen.

Wonen

In het plangebied van de Schinkelpolder zijn zowel (agrarische) bedrijfswoningen als burgerwoningen aanwezig. De meeste burgerwoningen bevinden zich in het lint langs de Oosteinderweg. De Nota van Uitgangspunten sluit aan bij de Gebiedsvisie en maakt de keuze om alle woningen in het lint een 'woonbestemming' te geven. Dit is enerzijds pragmatisch, aangezien de meeste bedrijfswoningen inmiddels in gebruik zijn als burgerwoning. Er is nauwelijks meer bedrijvigheid die achter de linten plaatsvindt waarvoor een bedrijfswoning noodzakelijk is. Anderzijds betreft het een principiële keuze, die is ingegeven door de wens om de woon- en bedrijfsfuncties in

de linten waar mogelijk te 'ontvlechten'. Dit betekent dat het lint langs de Oosteinderweg overwegend een woonbestemming zal krijgen.

Ook elders in het plangebied, langs de Rietwijkeroordweg, Jac. Takkade en de Noordpolderweg zijn woningen aanwezig. Deze woningen zijn de afgelopen twee decennia mogelijk gemaakt door met een vrijstelling af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De woningen zijn voornamelijk vergund als een agrarische bedrijfswoning of als een bedrijfswoning bij een manege.

Door bedrijfsbeëindiging of verkoop van agrarische bedrijfsgronden zijn een aantal van deze woningen in de loop der jaren onttrokken aan de agrarische bestemming en in gebruik genomen als burgerwoning.

Sport en recreatie

Door de ligging bij het Schinkelbos en het Amsterdamse Bos is het plangebied erg in trek bij paardenliefhebbers. Veel percelen waar geen glastuinbouw meer mogelijk was, zijn inmiddels in gebruik genomen voor een manege. De gemeente heeft hieraan meegewerkt door middels vrijstelling af te wijken van het betreffende vigerende bestemmingsplan.

De Nota van Uitgangspunten sluit aan bij de Gebiedsvisie Aalsmeer door in te zetten op versterking van de recreatieve functie. Dit betekent dat de (legaal) aanwezige maneges en andere paardenhouderijen worden ingepast en van een passende regeling worden voorzien. Tevens wordt de ruimte geboden om nog een aantal nieuwe maneges toe te staan.

5.1.2 Planontwikkeling

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan bevindt zich een aantal ontwikkelingslocaties. Voor deze locaties geldt dat reeds ingediende bouwaanvragen of reeds verleende omgevingsvergunningen het concrete zicht bieden op realisering van de voorgenomen ontwikkelingen.

5.1.2.1 Horeca

De gronden aan de Mr. Jac. Takkade 35 zullen worden heringericht ten behoeve van het gebruik voor een horecabedrijf in de vorm van een hotel. Op 30 juni 2008 is hiervoor een aanvraag om bouwvergunning ontvangen.

Het bouwplan voorziet in een hotel met een bouwhoogte van 18,5 meter. Het gebouw wordt in carrévorm gerealiseerd en voorziet in zes bouwlagen en ongeveer 244 kamers. Het hoogste punt van het hotel is gelegen aan de Ringvaart, maar aangezien de Ringvaart boven maaiveld is gelegen, komt het hotel niet boven de bebouwing aan de overzijde van de Ringvaart uit. De andere zijden van het hotel zijn lager en vormen hiermee een overgang naar het achtergelegen gebied.

Op 5 april 2011 is op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend (nr. 2088/18121). Op 5 april 2011 is tevens bouwvergunning verleend (nr. 2011/4078). Het college heeft besloten om de

bouwvergunning op 1 januari 2014 in te trekken, indien voor die tijd geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden.

5.1.2.1 Toekomstige planontwikkeling

Gedurende de wettelijk voorgeschreven looptijd van het bestemmingsplan zullen de volgende ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Voor deze planontwikkeling waren ten tijde van de eindredactie van dit bestemmingsplan geen ingediende aanvragen of verleende omgevingsvergunningen bekend. De toekomstige planontwikkeling is van belang voor zover daarmee in de flexibiliteit van het bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden.

Agrarisch aanverwante bedrijven

Voor de verdere ontwikkeling van de glastuinbouw en agrarisch aanverwante bedrijvigheid in de zone achter het lint Oosteinderweg wordt in dit gebied een verbreding van de bedrijfsmatige exploitatiemogelijkheden mogelijk gemaakt. Dit door - naast het uitoefenen van tuinbouwbedrijven - ook rechtstreeks agrarisch aanverwante bedrijven mogelijk te maken. Hiermee worden ook agrarische hulp-, loon-, en/of nevenbedrijven en toeleveringsbedrijven bedoeld.

Nieuwvestiging van agrarisch aanverwante bedrijven is ook in de middenzone mogelijk gemaakt, echter niet rechtstreeks maar middels een wijzigingsbevoegdheid. Het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een agrarisch aanverwant bedrijf kan alleen plaatsvinden indien er sprake is van kwaliteitswinst o.a. wanneer de vestiging van de nieuwe functie gepaard gaat met een zekere mate van sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, een en ander zo veel mogelijk in lijn met de gedachte van artikel 15 en 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, namelijk het stellen van ruimtelijke kwaliteitseisen bij transformatie.

Manegebedrijven en opslag

In de zone achter het lint Oosteinderweg wordt bedrijvigheid toegestaan in conserverende zin. Het betreft derhalve tuinbouwbedrijven, maar tevens voor bestaande (kleinschalige) maneges categorie 1 en bestaande opslagbedrijven (boten en/of caravans).

Nieuwvestiging van nieuwe manegebedrijven categorie 1 danwel een opslagbedrijf (boten en/of caravans) is mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Ook hier geldt dat het toestaan van een manege of een opslagbedrijf alleen kan plaatsvinden indien er sprake is van kwaliteitswinst.

5.2 Bestemmen van bestaande functies

5.2.1 Bestemmen van bestaande bedrijven

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn als volgt gewaardeerd. Hierbij zijn de bedrijven in een aantal gevallen specifiek bestemd en is gebruik gemaakt van de methodiek van bedrijfscategorieën.

5.2.1.1 Bedrijven

De bestaande bedrijven die zijn gelegen in de zone achter het woonlint aan de Oosteinderweg zijn opgenomen binnen de bestemming Gemengd – Agrarisch en bedrijf; de overige bedrijven zijn solitair gelegen en dus bestemd tot Bedrijf. Meer in detail zijn de bestaande, legale bedrijven in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- drukkerij Van Zwieten, Oosteinderweg 591;
- lampen/meubelmakerij met showroom/werkplaats Jan Best, Jac. Takkade 30;
- meubelstofferderij Van Beek, Jac. Takkade 28;

als bestemming Bedrijf.

- autogaragebedrijf Meijer, Oosteinderweg 535;

als bestemming Gemengd met functieaanduiding “garage”.

- transportbedrijf Karel de Boer, Oosteinderweg 529;
- transportbedrijf W.A. Enzler & Zn., Bosrandweg 35;

als bestemming Gemengd respectievelijk Bedrijf met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf -transportbedrijf”.

- constructiebedrijf Bosman b.v. aan de Mr. Jac. Takkade 3;

als bestemming Gemengd met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf”. Deze aanduiding geeft uitsluitend mogelijkheden voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 t/m 3.2 voor zover gericht op:

- het uitoefenen van constructiewerkzaamheden;
- en tevens het uitoefenen van een bouw- en aannemingsbedrijf, machinebouw, proces-automatisering, installatietechniek, import/export/handelsactiviteiten, opslag en/of magazijn en bijbehorende kantoorruimtes.

Bij het opnemen van de functieaanduiding is rekening gehouden met de richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.2 in gemengd gebied) die uitgaat van dit bedrijf.

De bovengenoemde bedrijven passen niet direct in de visie op het plangebied maar hun bestaande rechten worden gerespecteerd. Daarom zijn deze bedrijven specifiek aangeduid en is er binnen de bestemming Gemengd een op-maat-regeling opgenomen. Binnen deze regeling mag het bestaande bedrijf worden voortgezet, dat wil zeggen dat de bestaande bedrijfsactiviteiten mogen 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. Het betreft dus géén persoons-/bedrijfsgebonden regeling. Indien het bestaande bedrijf/de bestaande bedrijfsactiviteiten langer dan een half jaar niet meer functioneert/functioneren (voor het bedrijf Bosman b.v. aan de Mr. Jac. Takkade 3 geldt een termijn van 2 jaar) en er geen direct zicht is op voortzetting van de bedrijfsactiviteiten dan heeft de gemeente de mogelijkheid de specifieke aanduiding te verwijderen. Daarmee wordt terug gevallen op de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een tuinbouwbedrijf danwel een agrarisch aanverwant bedrijf op te richten in de milieucategorie 1 en 2. De betreffende locatie komt op dat moment dus vrij voor agrarisch (aanverwante) bedrijven.

Verder is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Bedrijf om te zetten naar een woonbestemming, indien dit uit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt mogelijk is.

- drukkerij Josuma, Oosteinderweg 417;
- de paardendeckenwasserette aan de Oosteinderweg 551;

als bestemming Wonen. De gebruiksbepalingen van deze bestemming voorzien in de uitoefening van een aan-huisgebonden-bedrijf in samenhang met het wonen;

- de zend-/ontvangstinstallatie temidden van het Schinkelbos;

als bestemming Bedrijf met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf - zend/ontvangstinstallatie”;

- Green Connect, Rietwijkeroordweg 10;
- Gasa, Rietwijkeroordweg 67;
- Aris/ Plantagen, Rietwijkeroordweg 69;
- Esmeralda Farms, Noordpolderweg 17;

als bestemming Agrarisch met specificatie Tuinbouw. De begripsomschrijving van de planregels voorziet in een definitie van het begrip “handelskwekerij”;

De bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid met de functieaanduiding “bedrijfswoning”. Daarnaast is:

- de tweede bedrijfswoning op het perceel Mr. Jac. Takkade 4:

bestemd als bestemming Bedrijf met functieaanduiding “specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning 2”.

5.2.2 Bestemmen van andere bestaande functies

De andere bestaande bedrijven in het plangebied die in principe overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende.

5.2.2.1 **Glastuinbouwbedrijven**

De volgende glastuinbouwbedrijven zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- Bartels Stek aan de Rietwijkeroordweg 15;
- Kwekerij Orchids4all, Rietwijkeroordweg 43;
- Zwart Orchideeën aan de Rietwijkeroordweg 37;
- Carniflora aan de Rietwijkeroordweg 33;
- Blom KENTIA Palmen aan de Rietwijkeroordweg 59;
- Kwekerij Gebr. Twaalfhoven Aalsmeer aan de Rietwijkeroordweg 66;
- Kwekerij Gebr. Twaalfhoven Aalsmeer aan de Noordpolderweg 13;
- Koppe BV aan de Rietwijkeroordweg 40;
- Kwekerij Verbeek aan de Rietwijkeroordweg 60;
- Kwekerij Ghazi aan de Rietwijkeroordweg 52;

als bestemming Agrarisch met specificatie Tuinbouw.

De bestemming voorziet in een specifieke wijzigingsbevoegdheid naar agrarisch aanverwante bedrijven. Aangezien nabij deze bestemming ook woningen zijn gesitueerd, is een regeling opgenomen dat milieuhinderlijke bronnen (opslagplaatsen, installatie of ander bron) slechts op voldoende afstand van die woningen gerealiseerd kunnen worden vanwege de milieuhinder die hiervan uit kan gaan. Deze vereiste vloeit voort uit wet- en regelgeving zoals de Wet Milieubeheer. Meest voorkomende bronnen en hun aan te houden afstanden zijn:

Bron	Aan te houden afstand
wkk-installatie	65 meter
transformator	65 meter
koeltoren	65 meter
watersilo	15 meter

De andere glastuinbouwbedrijven zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- Pieter Kolk Hortensia Kwekerij aan de Oosteinderweg 467-469;
- Vinkaplant Marginata aan de Rietwijkeroordweg 22;
- Rozenkwekerij J.D. Maarse & Zn. en Belle Epoque, Oosteinderweg 489;

als bestemming Gemengd met specificatie Agrarisch en Bedrijf.

De gemengde bestemming voorziet in de uitoefening van (glas)tuinbouwbedrijven als ook in bedrijfsmatige activiteiten voor de agrarische sector. In dit verband is in de Begrippen van de planregels een definitie opgenomen voor “agrarisch aanverwante bedrijven”. De hierboven genoemde regeling voor milieuhinderlijke bronnen wordt herhaald in de regels van de gemengde bestemming.

De bestaande agrarische bedrijfswoningen zijn bestemd als bestemming Agrarisch - Tuinbouw met functieaanduiding Bedrijfswoning. Daarnaast zijn:

- de tweede bedrijfswoning op het perceel Rietwijkeroordweg 15; en
- de tweede bedrijfswoning op het perceel Rietwijkeroordweg 18;

bestemd als bestemming Agrarisch - Tuinbouw, met functieaanduiding “specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning 2”.

5.2.2.2 Agrarische bedrijven, geen glastuinbouw

De volgende agrarische bedrijven, anders dan glastuinbouw, zijn als volgt bestemd:

- veehouderij Könst aan de Oosteinderweg 503;

als bestemming Gemengd - Agrarisch en Bedrijf, met functieaanduiding “agrarisch bedrijf”.

- de agrarische gronden gelegen aan de Mr. Jac Takkade tussen 4 en 15:

als bestemming Agrarisch met specificatie Tuinbouw overeenkomstig het huidige regime.

5.2.2.3 Detailhandel

De detailhandelsbedrijven in het plangebied zijn als volgt bestemd:

- Europarts automaterialen, Oosteinderweg 589;

als bestemming Wonen met functieaanduiding “detailhandel”.

5.2.2.4 Groen

De groenvoorzieningen - in de vorm van taluds langs watergangen en bermten langs verkeerswegen - vallen onder de bestemmingen die op die gronden zijn gelegd en niet onder een bestemming Groen.

5.2.2.5 Kantoren

Het architectenbureau Dekker & Partners aan de Oosteinderweg 568 is bestemd als bestemming Kantoor. De twee bestaande woningen zijn hierin meegenomen.

5.2.2.6 Sport en recreatie

De maneges in het zuidelijk deel van het plangebied - langs de Oosteinderweg - zijn als volgt bestemd:

- manege Stal de Brink, Oosteinderweg 559a;
- manege Koperdraad, Oosteinderweg 467;
- manege Nakita's East End Stables, Oosteinderweg 529;

als bestemming Gemengd - Agrarisch en Bedrijf, met functieaanduiding “specifieke vorm van sport - manege 1”.

De bovengenoemde maneges zijn gelegen achter het woonlint van de Oosteinderweg. Om het woon- en leefklimaat aan de Oosteinderweg te beschermen is de bepaling opgenomen dat milieuhinderlijke bronnen op voldoende afstand moeten liggen. Voorts zijn de toegestane manege-activiteiten beperkt tot het in pension houden van paarden, alsmede het rijden en lesgeven in paardrijden. Voor deze beperkte

bedrijfsvorm is in de Begrippen van de planregels een definitie opgenomen van “manege categorie 1”.

De maneges in het zuidelijk plandeel zijn specifiek bestemd omdat de uitoefening van een managebedrijf qua (potentiële) milieuhinder niet goed samengaat met de woonomgeving langs de Oosteinderweg. Niettemin is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik van manege binnen de bestemming ook op andere locaties mogelijk te maken, indien dit leidt tot een meer doelmatige bedrijfsvoering en niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

De manegebedrijven in het noordelijke deel van het plangebied - aan de Bosrandweg en de Mr. Jac. Takkade - zijn als volgt bestemd:

- manege Horse Paradise, Bosrandweg 23;
- manege Stal Wennekers, Jac. Takkade 22;
- manege De Jong, Jac. Takkade 31-33;

als bestemming Recreatie met functieaanduiding “specifieke vorm van sport - manege 2”.

De managebedrijven in het noordelijke deel van het plangebied kennen doorgaans een uitgebreidere bedrijfsvoering dan de bedrijven die zijn gelegen achter de woonbebouwing van de Oosteinderweg. Voor dit soort maneges geldt milieucategorie 3.1. en dus een milieuhindercirkel van 50 meter (gemengd gebied).

Voor de maneges met bijbehorende ontsluitingswegen zijn vanwege deze specifieke aanduidingen bouwvlakken opgenomen. Het merendeel van de gronden rondom de maneges is aangeduid als paardenweide. Eventueel kan via een wijzigingsbevoegdheid een managebedrijf worden omgezet in een paardenweide.

De bestaande bedrijfswoningen bij de manegebedrijven zijn bestemd als bestemming Recreatie met functieaanduiding Bedrijfswoning. Daarnaast is:

- de (tweede) bedrijfswoning bij manege Wennekers op het perceel Mr. Jac. Takkade 24;

bestemd als bestemming Recreatie, met functieaanduiding “specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning 2”.

5.2.2.7 Wonen

De volgende woningen zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- de woning aan de Noordpolderweg 11;
- de woningen aan de Mr. Jac. Takkade 7, 9 en 9a;
- de woning aan de Mr. Jac. Takkade 5 en 5a, 10, 10a en 15;
- de woningen in het lint van de Oosteinderweg;

als bestemming Wonen.

Voor de woningen in het lint langs de Oosteinderweg en de Mr Jac Takkade zijn bouwstroken opgenomen en een bouwregeling die is gestoeld op het gemeentelijke lintenbeleid. Voor de overige woningen zijn een aparte bouwvlakken opgenomen.

Bed & breakfasts en aan huisgebonden beroepen en bedrijven zijn direct toegestaan en middels een afwijking van de gebruiksregels is ook mantelzorg toegestaan.

De ontsluitingswegen ten behoeve van de achterliggende bedrijfsfuncties zijn specifiek aangeduid. Bovendien voorziet de bestemming in een specifieke wijzigingsbevoegdheid om nieuwe ontsluitingswegen toe te staan.

5.2.2.8 Verkeer

De ontsluitingen voor het gemotoriseerde verkeer aan:

- de Rietwijkeroordweg;
- de Noordpolderweg;
- de Bosrandweg;
- de Mr. Jac. Takkade; en
- de Oosteinderweg,

zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Verkeer. Ook de ontsluitingen voor het langzaam verkeer zijn bestemd als bestemming Verkeer.

5.2.2.9 Water

De volgende waterlopen en waterplassen:

- hoofdwatgang Grote Tocht, deels in de vorm van oppervlaktewater en deels in de vorm van duikers, parallel aan de Rietwijkeroordweg;
- polderwatergangen, deels in de vorm van oppervlaktewater en deels in de vorm van duikers, verspreid over het gehele plangebied;
- waterplassen die verspreid zijn gelegen in het Schinkelbos.

zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Water. Dit betekent dat de bestaande primaire watergangen, zoals vastgelegd in de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn bestemd als Water.

5.3 Bestemmen van gebiedsgerichte waarden

In deze paragraaf worden de gebiedsgerichte waarden gewaardeerd en eventueel ook als zodanig bestemd.

5.3.1 Archeologische waarden in het plangebied

De gronden met archeologische verwachtingswaarden zijn beschermd met een daartoe geëigende dubbelbestemming.

De gronden waar op basis van verkennend onderzoek een redelijke kans aanwezig is dat zich daarin archeologisch waardevolle voorwerpen of bouwwerken bevinden, zijn bestemd als dubbelbestemming Waarde met specificatie Archeologie 1. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek is vereist bij plannen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm.

De gronden met een lage kans op aanwezigheid van archeologische sporen zijn bestemd als dubbelbestemming Waarde met specificatie Archeologie 2. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek is vereist bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm.

Aan beide dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden verbonden. De bovengenoemde bestemmingslegging is in overeenstemming met de Beleidsnota Archeologie, zoals beschreven in paragraaf 4.1.2.2 van deze plandoelstelling. In deze nota is het plangebied gekwalificeerd als grijs en groen gebied, afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde.

5.3.2 Andere cultuurhistorische waarden in het plangebied

De volgende (bewoonde) monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988:

- de molen “De Zwarte Ruiter” (rijksmonument); en
- het poldergemaal aan de Mr. Jac. Takkade 15 (gemeentelijk monument),

zijn bestemd als bestemming Wonen met de functieaanduiding Cultuurhistorische waarde. Aan deze functieaanduiding zijn geen planregels verbonden omdat de monumentale waarden al bescherming ontvangen met de Monumentenwet 1988 en voor zover van toepassing de Erfgoedverordening 2010 van de gemeente Aalsmeer.

De molenbiotoop van de molen “De Zwarte Ruiter” is beschermd met de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone met specificatie Molenbiotoop.

5.3.3 Natuur in het plangebied

De gronden die zijn gelegen in het natuurgebied van het Schinkelbos - mede gelet op de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur - beschermd met de bestemming Natuur.

Er is een omgevingsvergunningsstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zodat de aanwezige natuurwaarden voldoende beschermd kunnen worden.

5.3.4 Water in het plangebied

De gronden waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is, zijn beschermd met de dubbelbestemming Waterstaat met specificatie Waterkering.

Deze dubbelbestemming prevaleert boven de onderliggende bestemming(en) en borgt de belangen van een goed functionerende waterkering. Omdat het op grond van de Keur al verboden is om ter plaatse van de kern- en beschermingszone bepaalde

werkzaamheden uit te voeren, is hiervoor in het bestemmingsplan geen nadere beschermende regeling opgenomen. Indien in deze zones werken/ontwikkelingen worden gerealiseerd, is een watervergunning dus noodzakelijk.

5.3.5 Geluidzone Industrie

Vanuit Schiphol reikt een geluidzone van 50 dB vanwege industrielawaai over het gehele plangebied. Deze contour is middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding vastgelegd; hierbinnen mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden. Hiermee is al zoveel mogelijk rekening gehouden bij het opstellen van de bestemmingsregelingen.

5.3.6. Luchthavenindelingsbesluit

De hoogte- en bouwbeperkingen die voortvloeien uit het LIB zijn meegenomen bij het opstellen van de bestemmingsregelingen. Daarnaast is de gebiedsaanduiding "Beperking aantrekken vogels" opgenomen om ook de beperkingen die hiervan uitgaan voldoende te beschermen middels het bestemmingsplan.

5.3.7 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Op basis van de provinciale ruimtelijke verordening ligt over het noordelijk deel van het plangebied de EHS. Waar mogelijk zijn de gronden bestemd als Natuur. Daarnaast is een gebiedsaanduiding opgenomen om de aanwezige natuurwaarden te beschermen. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de onderliggende bestemmingen te wijzigen naar Natuur.

5.3.8 Externe veiligheid

Binnen het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Bosrandweg (N231) en de Legmeerdijk. De route voor gevaarlijke stoffen is vastgelegd in het zogenaamde Routeringsbesluit van de gemeente Aalsmeer.

5.4 Bestemmen van de planontwikkeling

5.4.1 Ontwikkelingslocaties

De ontwikkelingslocaties zoals beschreven in paragraaf 5.1.2.1 van deze toelichting zijn als volgt bestemd:

5.4.1.1 Horeca

De gronden aan de Mr. Jac. Takkade 35 zijn bestemd als bestemming Horeca. Volgens de gebruiksregels van deze bestemming wordt uitsluitend de uitoefening van een hotelbedrijf mogelijk gemaakt.

De op 5 april 2011 verleende bouwvergunning biedt het concrete zicht op de verwezenlijking van deze bestemming. De betreffende gronden zijn voorzien van een bouwvlak en voor de toegestane maatvoering gelden specifieke goot- en bouwhoogtes.

5.4.2 Toekomstige planontwikkeling

De toekomstige ontwikkelingen, zoals behandeld in paragraaf 5.1.2.2 van deze toelichting, zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van de daarvoor geëigende planflexibiliteit.

Agrarisch aanverwante bedrijven

Voor de verdere ontwikkeling van de glastuinbouw en agrarisch aanverwante bedrijvigheid in de zone achter het lint Oosteinderweg is in dit gebied de bestemming 'Gemengd – Agrarisch en bedrijf' toegepast. De voor 'Gemengd – Agrarisch en bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van tuinbouwbedrijven, maar er worden rechtstreeks ook agrarisch aanverwante bedrijven mogelijk gemaakt. Hiermee worden ook agrarische hulp-, loon-, en/of nevenbedrijven en toeleveringsbedrijven bedoeld, maar in ieder geval niet-industriële bedrijven dat uitsluitend of overwegend is gericht op het leveren van diensten, waaronder het opslaan, bewerken, verpakken en sorteren, en/of het overslaan/leveren/verhandelen van producten van/aan agrarisch (aanverwante) bedrijven in het buitengebied, waar nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen en apparatuur.

Om nieuwvestiging van agrarisch aanverwante bedrijven ook in de middenzone mogelijk te maken, is binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' bovendien de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te wijzigen naar 'Gemengd - Agrarisch en bedrijf', zodat ook agrarisch aanverwante bedrijven mogelijk kunnen worden gemaakt. Daarbij dient kwaliteitswinst te worden aangetoond zodanig dat:

- de bestaande bedrijfsvoering niet meer doelmatig is (marktontwikkelingen, nieuwe inzichten, economische uitvoerbaarheidsaspecten);
- de nieuwe functie ruimtelijk en milieutechnisch passend is;
- de nieuwe functie geen onevenredig nadelig effect heeft op de waterhuishouding en de verkeerssituatie.

Manegebedrijven en opslag

In de zone achter het lint Oosteinderweg zijn binnen de bestemming Gemengd – Agrarisch en bedrijf tevens bestaande (kleinschalige) maneges categorie 1 en bestaande opslagbedrijven (boten en/of caravans) toegestaan. Deze bestaande manage- en opslagbedrijven zijn met aanduidingen opgenomen op de verbeelding.

Om ook de nieuwvestiging van maneges categorie 1 en opslagbedrijven mogelijk te maken is binnen de bestemming 'Gemengd – Agrarisch en bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ook hier geldt dat het toestaan van een manege of een opslagbedrijf alleen kan plaatsvinden indien er sprake is van kwaliteitswinst.

5.4.2.1 Agrarisch aanverwante bedrijven

Onder een agrarisch aanverwant bedrijf wordt verstaan een niet-industrieel bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het leveren van diensten, waaronder het opslaan, bewerken, verpakken en sorteren, en/of het overslaan/leveren/verhandelen van producten van/aan andere agrarisch (aanverwante) bedrijven in het buitengebied, waar nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen en apparatuur.

De uitoefening van agrarisch aanverwante bedrijven is in de planregels opgenomen als:

- gebruiksregel in de bestemming Gemengd - Agrarisch en Bedrijf;
- specifieke wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Agrarisch - Tuinbouw te wijzigen in de bestemming Gemengd - Agrarisch en Bedrijf.

Binnen het bestemmingsvlak Gemengd waren in het voorheen geldende planregime reeds tuinbouwbedrijven (grootste afstand 10 meter) toegestaan. In de regels is opgenomen dat het mag gaan om agrarisch aanverwante bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Op basis van de VNG-brochure heeft een dergelijk bedrijf een grootste afstand van 10 meter wegens geluid in een gemengd gebied als het onderhavige en is dus qua milieuhinder vergelijkbaar met de reeds toegestane tuinbouwbedrijven. Voor de burgerwoningen aan de Oosteinderweg neemt derhalve de milieuhinder niet toe met deze nieuwe ontwikkeling.

Het volgende bedrijf is specifiek bestemd:

- Herma Loonwerk-machineverhuur, Oosteinderweg 539-541;

als bestemming Gemengd met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf”. Dit bedrijf is gericht op grondverzet en landschapsverzorging en wordt gezien als een agrarisch aanverwant bedrijf. Het bedrijf is daarmee in lijn met het gemeentelijk beleid voor de zone achter het woonlint van de Oosteinderweg. Het bedrijf valt echter in de milieucategorie 3.1. Derhalve geldt op basis van de VNG-brochure een grootste afstand van 30 meter in een gemengd gebied. Vanwege de milieuhinder die uitgaat van het bedrijf, is middels de functieaanduiding zorggedragen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen dit bedrijf en de omliggende woningen.

5.4.2.2 Manegebedrijven

De uitoefening van toekomstige manegebedrijven is in de planregels opgenomen als:

- specifieke wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Gemengd - Agrarisch en Bedrijf te wijzigen met als doel om een manegebedrijf van categorie 1 mogelijk te maken.

Voor maneges geldt op basis van de VNG-brochure een grootste afstand van 30 meter in een gemengd gebied (milieucategorie 3.1.). De maneges binnen de bestemming Recreatie zijn op voldoende afstand van gevoelige objecten gelegen. De manege-activiteiten van de te legaliseren maneges binnen de bestemming Gemengd

zijn beperkt tot het in pension houden van paarden, alsmede het rijden en lesgeven in paardrijden. Dit brengt een dusdanig extensief gebruik met zich mee dat deze maneges daarmee qua milieuhinder vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2 en er dus een grootste afstand gehanteerd kan worden van 10 meter. Daarmee zijn ook deze maneges op voldoende afstand gelegen van de woningen aan de Oosteinderweg.

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is reeds een aanvraag ingediend voor een toekomstige manege op het perceel achter het woonhuis Oosteinderweg 515. Op basis van het beoordelingskader als opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid is deze aanvraag behandeld en de aanduiding 'ss-ma1' opgenomen op de verbeelding.

5.4.2.3 Opslagbedrijven

De uitoefening van toekomstige opslagbedrijven is in de planregels opgenomen als:

- specifieke wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Gemengd - Agrarisch en Bedrijf te wijzigen met als doel om een opslagbedrijf in de vorm van boten- en/of caravanstalling mogelijk te maken.

De functie opslagbedrijf in de vorm van boten en/of caravanstalling komt als zodanig niet in de VNG-brochure voor. Bij deze functie gaat het om het gebruik van bedrijfsgebouwen, veelal oude kascomplexen, voor (grootschalige) bedrijfsmatige stalling van boten en/of caravans. Op het moment van stalling is er dus geen uitstraling naar de omgeving. De caravans worden door de klant met de auto via de op/uitrit het terrein opgereden en op het terrein neergezet; de exploitant verzet vervolgens met groter materieel (bijv. een tractor) de caravan tot in het bedrijfsgebouw. Deze verkeersbewegingen naar en op het bedrijfsp perceel kunnen leiden tot een bepaalde hinder. In dit geval zal geluidhinder bepalend zijn. Op basis van de bedrijfsactiviteiten wordt de milieucategorie ingeschat op 2. Derhalve geldt op basis van de VNG-brochure een grootste afstand van 10 meter in een gemengd gebied. De afstand vanaf de caravanstallingen tot de burgerwoningen aan de Oosteinderweg is voldoende.

5.5 Bestemmen van de strijdige functies

5.5.1 Overgangsrecht voor de voorheen bestemde functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die in het voorheen geldende planregime als zodanig waren bestemd, en die onder het overgangsrecht behoren te worden gebracht.

5.5.2 Positief bestemmen van de illegale functies

In het plangebied zijn de volgende functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, en die als volgt positief zijn bestemd:

- caravanstalling Loogman, Oosteinderweg 433;
- caravanstalling Eigenhuis, Oosteinderweg 511-513;
- caravanstalling Van Leeuwen, Oosteinderweg 537:

- 63 -

als bestemming Gemengd - Agrarisch en Bedrijf met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf - opslagbedrijf”. De betreffende planregels voorzien in de opslag van boten en caravans. Legalisering van deze functies ligt in de lijn van het gemeentelijk beleid om in de zone achter het lint verbreding van de bedrijfsmatige exploitatiemogelijkheden na te streven. Bovendien voldoen deze caravanstallingen aan de aan te houden richtafstanden tot de nabij gelegen woningen;

- NCM Plantenclips, Oosteinderweg 417a;
- Robina’s Knipsalon, Oosteinderweg 551;
- kapsalon *Hair Creations*, Oosteinderweg 593;

als bestemming Wonen. De gebruiksbepalingen van deze bestemming voorzien in de uitoefening van een ‘aan-huisgebonden-bedrijf’ in samenhang met het wonen. Legalisering past derhalve binnen het beleid van de gemeente ten aanzien van het toelaten van aan-huisgebonden-bedrijven binnen woongebieden;

- manege Wilco Wennekers, Mr. Jac. Takkade 40:

als bestemming Recreatie met functieaanduiding “specifieke vorm van sport - manege 2”. Legalisering van deze manege versterkt het recreatieve karakter van het gebied en past dus binnen het gemeentelijk beleid als verwoord in de Nota van Uitgangspunten Schinkelpolder;

- de dierenartsenpraktijk aan de Mr. Jac. Takkade 22;
- de ruitershop aan de Mr. Jac. Takkade 31-33;

ondergebracht binnen de bestemming Recreatie met functieaanduiding “specifieke vorm van sport - manege 2” (ondergeschikt nevengebruik).

- manege Natural Western Riding Center, Oosteinderweg 549a;

als bestemming Gemengd met functieaanduiding “specifieke vorm van sport - manege 1”. Deze manege heeft tijdens de voorbereiding op dit bestemmingsplan een aanvraag ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de manege. De aanvraag is beoordeeld op basis van de voorwaarden als opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Gemengd tot het mogelijk maken van maneges in de categorie 1 en akkoord bevonden.

- Scooterhandel “Fun Things”, Oosteinderweg 411;

ondergebracht binnen de bestemming Wonen (aan-huis-gebonden-bedrijf).

- Groothandel in tuinhout Carpentier, Mr. Jac Takkade 3;

als bestemming Gemengd met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – groothandel in tuinhout”. Dit bedrijf is een bouwleverancier die delen van de locatie gebruikt ten behoeve van de exploitatie van een groothandel voor tuinhout (opslag). Het wordt daarmee gezien als agrarisch aanverwant bedrijf en is dus in lijn met het gemeentelijk beleid voor de zone achter het woonlint van de Oosteinderweg. Het

bedrijf valt echter in de milieucategorie 3.1. Derhalve geldt op basis van de VNG-brochure een grootste afstand van 30 meter in een gemengd gebied. Vanwege de milieuhinder die uitgaat van het bedrijf, is middels de functieaanduiding zorggedragen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen dit bedrijf en de omliggende woningen.

5.5.3 Overgangsrecht voor de illegale functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die op grond van vaste jurisprudentie onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan moeten worden geplaatst.

5.5.4 Niet bestemmen van de illegale functies

In het plangebied zijn de volgende functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die niet als zodanig in het bestemmingsplan zijn opgenomen:

- Intra Stone natuursteen- en tegelhandel, Rietwijkeroordweg 28;
- Schiphol Park & Fly, Rietwijkeroordweg 45;
- de woonfunctie en horecavoorziening aan de Rietwijkeroordweg 52;
- Indoor paintball centrum, Oosteinderweg 545;
- De kleine bedrijven Light Events, een motorwerkplaats en een autowasserette bij Herma Loonwerk-machineverhuur, Oosteinderweg 539-541.

De bovengenoemde functies zijn in strijd met de bestemming "Agrarische doeleinden III" van het voorheen geldende bestemmingsplan "Landelijke Gebied 1969".

- detailhandel in o.m. kleding en gebruikte auto's aan de Bosrandweg 25;
- de woonfunctie in de twee sta-caravans aan de Mr. Jac. Takkade 31-33;
- autosloperij en autohandel Chris van Veen, Mr. Jac. Takkade 26;
- de woonfunctie in de loods aan de Mr. Jac. Takkade 22.

De bovengenoemde functies zijn in strijd met de bestemming "Agrarische doeleinden II" van het voorheen geldende bestemmingsplan "Landelijke Gebied 1969".

Alle bovengenoemde (gebiedsvreemde) functies kunnen niet positief worden bestemd op grond van het ruimtelijk beleid voor het bestemmingsplan, welk beleid is beschreven in paragraaf 5.1.1 van deze plandoelstelling. Legalisering ligt daarom niet in de rede.

De overige strijdige functies zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- Van Vliet b.v, Rietwijkeroordweg 24;

Dit bedrijf is gelegen binnen de bestemming Agrarisch met specificatie Tuinbouw. Deze bestemming voorziet in een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Gemengd - Agrarisch en Bedrijf met als doel om de vestiging van een dergelijk

agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk te maken. Legalisering is derhalve mogelijk middels deze wijzigingsbevoegdheid. Op basis van de VNG-brochure heeft een dienstverlenend bedrijf in de agrarische sector een grootste afstand van 30 meter in een gemengd gebied (milieucategorie 3.1.). Er zijn binnen deze afstand van het bedrijf geen gevoelige objecten gelegen;

- manege ter hoogte van Oosteinderweg 445-447;
- manege Stal Kelyna, Oosteinderweg 457C;
- manege (pensionstalling), Oosteinderweg 523;
- manege Van den Broek, Oosteinderweg 551;
- manege Schrauwers, Oosteinderweg 547a;

Deze maneges zijn in strijd met de bestemming “Agrarisch III” van het voorheen geldende bestemmingsplan “Landelijke Gebied 1969” en zijn gelegen binnen de bestemming Gemengd - Agrarisch en Bedrijf. Deze bestemming voorziet in een wijzigingsbevoegdheid naar een manegebedrijf in de categorie 1 met als doel om de vestiging van een dergelijke manege mogelijk te maken. De categorie 1 bevat de lichtere manegebedrijven, zonder evenementen en horeca-activiteiten. Hoewel legalisering van deze maneges in de lijn van het gemeentelijk beleid ligt, dient er eerst een kwaliteitstoets plaats te vinden. Een aanvraag om bestemmingswijziging zal moeten uitwijzen of: 1) daadwerkelijk sprake is van een categorie 1 manege, 2) de omgevingskwaliteit niet onevenredig wordt aangetast en 3) de richtafstanden tot de nabij gelegen woningen worden aangehouden.

Zowel Van Vliet B.V. als de manegebedrijven zijn niet (rechtstreeks) positief bestemd. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om deze bedrijven te legaliseren. De aanvragen daartoe zullen worden beoordeeld in het kader van de betreffende wijzigingsbevoegdheid en het daaraan verbonden afwegingskader.

Voor de strijdige functies die in het bestemmingsplan niet worden positief bestemd, en ook niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan worden gebracht, geldt een beginselplicht tot handhaving. In hoofdstuk VIII van deze plantoelichting wordt ingegaan op het handhavingsbeleid van de gemeente en in het bijzonder de beleidsmatige prioriteiten die het gemeentebestuur met dat beleid voor handhaving voorstaat.

HOOFDSTUK VI

Bestuurlijk overleg en draagvlak

Voordat het bestemmingsplan was vastgesteld door de raad van de gemeente, is het concept daarvan voorgelegd aan de mede betrokken overheden en aan de burgers en de maatschappelijke organisaties met het oog op het maatschappelijk draagvlak.

6.1 Bestuurlijk overleg

In het laatste kwartaal van 2012 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties inhoudelijk gereageerd:

- Provincie Noord-Holland;
- KLM;
- LTO Noord.

De overlegreacties hebben globaal geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- De bestemming Bedrijf in de zone achter het woonlint aan de Oosteinderweg is gewijzigd in de bestemming Gemengd met voor de ter plaatse aanwezige bedrijven die niet rechtstreeks passen binnen de bestemming Gemengd een specifieke aanduiding;
- De bouwregels voor glastuinbouwbedrijven zijn verruimd;
- De veiligheid- en geluidzones verband houdende met Schiphol zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid onder c. van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

6.2 Inspraak

In het kader van de Algemene inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010 heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan van 2 november 2012 tot en met 13 december 2012 ter inzage gelegen. Tevens heeft op 22 november 2012 een informatieavond plaatsgehad op het gemeentekantoor in Aalsmeer.

Gedurende deze periode zijn ingezetenen en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie naar voren te brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Tijdens deze termijn zijn 21 inspraakreacties ingediend.

Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar Bijlage 1 van deze toelichting.

6.3 Zienswijzen van burgers en bedrijven

Met ingang van 22 februari 2013 tot en met 3 april 2013 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Tijdens deze termijn zijn 22 zienswijzen ingediend door burgers en bedrijven.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage 2 van deze toelichting.

6.4 Zienswijzen van provincie of rijk

Gedurende de periode van tervisielegging als genoemd in 5.4 hebben gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland zienswijzen ingediend.

Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage 2 van deze toelichting.

HOOFDSTUK VII

Uitvoerbaarheid

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de economische, technisch en juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Economische uitvoerbaarheid voor de overheid

Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met de ruimtelijke planvorming. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de wettelijke planperiode van tien jaar.

7.1.1.1 Exploitatie openbare voorzieningen

In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen waarvan de uitvoerbaarheid inzichtelijk moet worden gemaakt.

7.1.1.2 Exploitatieplan

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

7.1.1.3 Planschadevergoeding

Vanuit de overwegend conserverende doelstelling van het bestemmingsplan wordt vooralsnog geen planschade voorzien.

7.1.2 Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en maakt enkel nieuwe bedrijfsfuncties mogelijk in de vorm van agrarisch aanverwante bedrijven binnen de bestemming Gemengd.

7.1.3 Sociaal-economische uitvoerbaarheid

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.

7.2 Technische uitvoerbaarheid

7.2.1 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de milieuwetgeving of van milieukwaliteitsnormen. Voor het verkennende milieutechnische onderzoek met het oog een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze toelichting.

7.2.1.1 Geluidskwaliteit

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

7.2.1.2 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan De Schinkelpolder legt de bestaande situatie vast en maakt niet rechtstreeks ontwikkelingen mogelijk die in negatieve zin van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit.

Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig. Uit gedane onderzoeken voor omliggende bestemmingsplannen blijkt dat de normen, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer, in de omgeving van het plangebied nu en in de toekomst niet worden overschreden. De omlegging van de N201 en de afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit binnen Aalsmeer.

7.2.1.3 Bodemkwaliteit

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

In het verleden is reeds onderzoek gedaan naar de bodem ter plaatse van het plangebied. Nadere informatie hierover is beschreven in paragraaf 2.3.8.

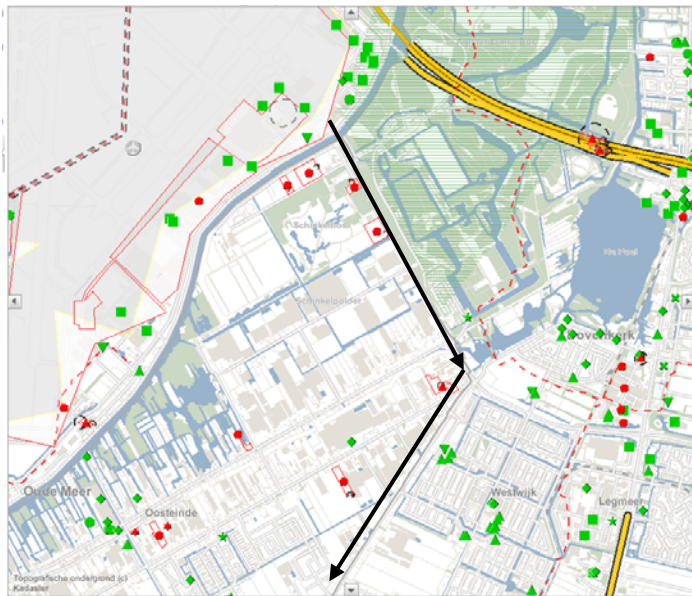
7.2.2 Externe veiligheid

3.2.2.1 Opslag gevaarlijke stoffen Schiphol

De locatie Schiphol-Oost is aangemerkt als een omvangrijke Bevi-inrichting met opslag van o.a. kerosine (100.000 liter) en zoutzuur. Het invloedsgebied van deze Bevi-inrichting ligt over het plangebied heen. Onderhavig plan is echter conserverend van aard; er worden niet rechtstreeks nieuwe kwetsbare functies in het plan verwezenlijkt.

7.2.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsrisico dat in het plangebied Schinkelpolder aanwezig is, houdt verband met het transport van gevaarlijke stoffen over de Legmeerdijk en de Bosrandweg (N231). Deze wegen zijn middels het routingbesluit van de gemeente Aalsmeer aangewezen als hoofdwegen voor transport gevaarlijke stoffen. Onderhavig plan is echter conserverend van aard; er worden niet rechtstreeks nieuwe kwetsbare functies in het plan verwezenlijkt. De externe veiligheid staat het plan niet in de weg.

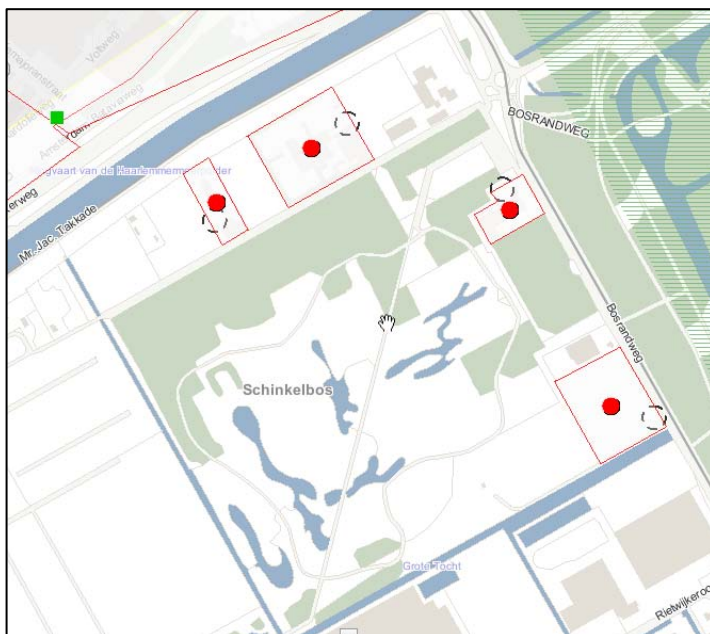


Figuur 11: Uitsnede transportroute Risicokaart.

7.2.2.3 Overig externe veiligheid

Binnen het plangebied bevinden zich op een aantal locaties bovengrondse propaantanks van 3.000 liter met een persoonsgebonden risico-contour van 19 meter en een invloedsgebied van 25 meter. Daarbinnen zijn in alle gevallen enkel het eigen bedrijf met de bedrijfswoning gelegen; er worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.

Het benzineservicestation op de locatie Aalsmeerderweg 497 heeft een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter en een invloedsgebied groepsrisico van 150 meter. Het invloedsgebied van dit station reikt tot net in het plangebied, maar er zijn binnen het invloedsgebied geen kwetsbare objecten bestemd.



Figuur 12: Uitsnede locaties propaantanks Risicokaart.

Het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied groepsrisico van het bedrijf Gebr. Eveleens BV op de locatie Oosteinderweg 391 is onbekend. Het bedrijf is echter gelegen op zo'n 50 meter afstand van het plangebied. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen nieuwe kwetsbare objecten direct toegestaan. De veiligheidsrisico's worden aanvaardbaar geacht.

7.2.3 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan worden geen daarop geënte verkeersbesluiten ingevolge artikel 18 van de Wegenverkeerswet 1994 genomen.

7.2.5 Ecologische uitvoerbaarheid

7.2.5.1 Natuurbeschermingsgebieden

In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen natuurbeschermingsgebied als bedoeld in de Natuurbeschermingswet, zodat met het effect van de uitvoering van het bestemmingsplan op zo'n gebied geen rekening hoeft te worden gehouden.

7.2.5.2 Beschermde flora en fauna

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de Flora- en faunawet.

7.2.4 Waterstaatkundige uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is geen keurvergunning nodig op grond van de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

7.3 Juridische uitvoerbaarheid

7.7.1 Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid

7.7.1.1 Voorkeursrecht

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

7.7.1.2 Verwerving in eigendom en onteigening

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zodat niet hoeft 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.

7.7.2 Uitvoerbaarheid met oog op de Wabo

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

HOOFDSTUK VIII

Juridische planopzet

In hoofdstuk V van deze plantoelichting heeft de waardering van de in het plangebied aangetroffen functies en waarden plaatsgevonden. Hoe deze waardering is vertaald in de keuze van bestemmingen met bijbehorend normenkader is daarbij verantwoord. 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.

8.1 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 aan de vormgeving, inrichting, authenticiteit, technieken en beschikbaarstelling van digitale instrumenten. De bij deze regeling behorende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bevat de richtlijnen voor de opzet en verbeelding van bestemmingsplannen. In de hierna volgende paragrafen wordt de plansystematiek slechts toegelicht voor zover (geoorloofd) van de standaarden wordt afgeweken of deze standaarden een bepaalde interpretatieruimte laten bij de toepassing daarvan.

Voor wat betreft de gehanteerde terminologie zijn de formele werkafspraken gevolgd zoals die in het kader van de ministeriële regeling zijn gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

8.2 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. De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld overeenkomstig het SVBP 2008. Daarnaast zijn conform de bepalingen van artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening standaardregels opgenomen. De SVBP schrijft voor op welke wijze de regels dienen te zijn ingedeeld en hoe elke planregel moet zijn opgebouwd. Daarnaast heeft de gemeente bepaalde richtlijnen voor het toepassen van de SVBP waaraan bij de vormgeving van het bestemmingsplan dient te worden voldaan. In deze paragraaf wordt verantwoord op welke manier de richtlijnen van de SVBP zijn toegepast.

8.2.1 Bestemmingsregels

8.2.1.1 Bestemmingen

Na de inleidende regels volgen de bestemmingsregels. Hierin zijn achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de planregels opgenomen van de voorkomende enkelvoudige en dubbele bestemmingen. Het gaat in dit bestemmingsplan om de volgende bestemmingen:

- Agrarisch - Tuinbouw;
- Bedrijf;
- Gemengd - Agrarisch en Bedrijf;
- Horeca;
- Natuur;
- Recreatie;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waterstaat - Waterkering;

8.2.1.2 Gebruiksregels

Het SVBP 2008 schrijft voor dat het eerste onderdeel van de bestemmingsregels de ‘bestemmingsomschrijving’ bevat, waarin de gebruiksdoeleinden van de bestemming worden omschreven. Van het onderdeel “specifieke gebruiksregels” wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen, bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

8.2.1.3 Bouwregels

De bouwregels voor de bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn overeenkomstig de SVBP 2008 telkens vervat in het tweede lid van de bestemmingsregels. Volgens de voorgeschreven plansystematiek dienen de bouwregels te worden gelezen in samenhang met de algemene bepalingen voor het toepassen van de bouwregels, als gegeven in het tweede inleidende artikel (wijze van meten).

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de SVBP biedt om met behulp van bouw- 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.

8.2.1.4 Aanlegregels

In de planregels zijn aanlegregels opgenomen voor zover het de dubbelbestemmingen betreft, met uitzondering van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het aanlegverbod en de daarop gegeven uitzonderingen, als ook de voorwaarden waaronder een aanlegvergunning mag worden verleend, verschillen per dubbelbestemming.

8.2.2 Overige regels

De “Inleidende regels”, de “Algemene regels” en de “Overgangs- en slotregels” zijn op de volgende manier vorm en inhoud gegeven:

8.2.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels kennen de volgende onderverdeling:

Begrippen

Het artikel “Begrippen” verklaart de in de planregels voorkomende begrippen. Een aantal van de gegeven definities wordt bindend voorgeschreven in de SVBP. In aanvulling op deze standaarden is een aantal begrippen toegevoegd waarvan een nadere definitie van belang is voor een juiste interpretatie van de planregels.

Wijze van meten

In het artikel “Wijze van meten” worden naast de meetregels die zijn overgenomen uit de SVBP, eveneens regels gegeven voor onder meer het overschrijden van de bouwhoogte en bouwdiepte.

8.2.2.2 Algemene regels

Hoewel de SVBP 2008 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. De algemene regels kennen de volgende onderverdeling.

Antidubbeltelbepaling

De “antidubbeltelbepaling” betreft een standaardbepaling die als zodanig is voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In het artikel “Algemene bouwregels” zijn de regels gegeven voor het toepassen van bouwregels ten aanzien van bestaande maten, ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In het artikel “Algemene gebruiksregels” zijn 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, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

Algemene aanduidingsregels

In het artikel “Algemene aanduidingsregels” zijn de gebiedsaanduidingen samen genomen en van een passende regeling voorzien.

Algemene afwijkingsregels

In het artikel “Algemene afwijkingsregels” wordt omschreven in welke gevallen afwijking kan worden verleend voor overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel “algemene bouwregels” vallen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

Algemene procedureregels

In het artikel “Algemene procedureregels” staan de procedureregels vermeld voor het toepassen van de nadere eisen regeling.

8.2.2.3 Overgangs- en slotregels

De planregels worden volgens de standaardopbouw afgesloten met de overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht is wettelijk neergelegd in artikel 3.2.1. Bro en als zodanig overgenomen. De slotregel bevat alle bestemmingsplannen welke geheel of gedeeltelijk worden vervangen met dit bestemmingsplan.

8.3 Systematiek van de planverbeelding

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De systematiek van de planverbeelding in dit bestemmingsplan vormt geen aanvulling of geoorloofde afwijking van de SVBP 2008 en behoeft 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 bestandenset heeft het volgende planidentificatienummer gekregen: NL.IMRO.0358.BPSCHINKELPOLDER-VA01

Ook voor de analoge verbeelding bevat de SVBP 2008 richtlijnen over de weergave van de inhoud van het bestemmingsplan. Het plangebied is op één kaartblad vervat met een schaal van 1 : 1.000. Als ondergrond is de GBKN (d.d. 10 november 2011) gebruikt.

HOOFDSTUK IX

Handhaving

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

9.1 Zorgvuldige planvoorbereiding

Overeenkomstig aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening dient een bestemmingsplan een handhavingparagraaf te bevatten. In dat onderdeel dient een toelichting te worden gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan, gegeven met planregels en planverbeelding, zal handhaven.

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

In de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn alle functies die in strijd waren met het destijds geldende bestemmingsplan in beeld gebracht. Deze functies moeten een juiste juridische status krijgen naar gelang de aard van de illegaliteit, een en ander zoals geboden met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De functies zijn ofwel positief bestemd, ofwel onder het overgangsrecht gebracht, ofwel niet bestemd. Voor de laatste categorie geldt een beginselplicht tot handhaving.

9.2 Positief bestemmen of handhaven

In paragraaf 5.5.2 van deze plantoelichting is aangegeven welke strijdige functies positief zijn bestemd. De keuze om functies te legaliseren, dan wel om legalisering op grond van een omgevingsvergunning mogelijk te maken, is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- het illegale gebruik heeft langdurig plaatsgevonden zonder dat er handhavend is opgetreden;
- het illegale gebruik is te verenigen met de doelstelling van de Nota van Uitgangspunten; en
- het illegale gebruik leidt voor omliggende woningen niet tot een slecht woon- en leefklimaat en voor omliggende bedrijven niet tot een beperking van de bedrijfsvoering.

In paragraaf 5.5.4 van deze plantoelichting is aangegeven welke strijdige functies niet zijn bestemd. Voor wat betreft de vraag hoe in de handhaving met deze - als ook toekomstige illegale situaties - wordt omgegaan, wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

9.3 Beleidsmatige prioriteiten in de handhaving

In deze paragraaf wordt ingegaan op het handhavingsbeleid van de gemeente en in het bijzonder de beleidsmatige prioriteiten die het gemeentebestuur met dat beleid voor handhaving voor ogen heeft.

Het gemeentelijk beleid voor handhaving is neergelegd in de Nota “Handhaving in Aalsmeer, 2011-2015”. De nota stelt een hoge prioriteit aan een gebiedsgerichte handhaving van geactualiseerde bestemmingsplannen. Een gebiedsgerichte aanpak die wordt ondersteund door actuele en handhaafbare bestemmingsvoorschriften.

Voor de oude gevallen verschuift de grondslag voor handhaving naar het nieuwe bestemmingsplan. De voorheen geldende bestemmingsplannen, waarmee de functies reeds in strijd waren, hebben immers hun rechtskracht verloren als gevolg waarvan de mogelijkheid vervalt om de gebruiksbepalingen van deze plannen te handhaven.

In de genoemde handhavingnota is het plangebied van de Schinkelpolder nader beschouwd en is een inschatting gemaakt van het risico dat de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan zullen leiden tot ongewenst gedrag van burgers en bedrijven. Dit risico is bepaald aan de hand van de negatieve effecten die hiervan kunnen uitgaan op de thema’s:

- negatieve effecten op de fysieke veiligheid;
- schade aan de volksgezondheid;
- schade aan de natuurwaarden;
- financiële schade;
- aantasting van de leefomgeving;
- aantasting van het imago van het gemeentebestuur.

Op basis van deze risico-inschatting heeft de handhaving van het bestemmingsplan Schinkelpolder de prioriteit **hoog** gekregen.

De prioriteiten in de handhaving moeten ingevolge artikel 7.2, lid 3, sub a. van het Besluit omgevingsrecht worden doorvertaald in een taakstelling voor de handhaving-organisatie. Deze taakstelling is neergelegd in het “Integraal Uitvoeringsprogramma 2013-2014”.

In het genoemde uitvoeringsprogramma wordt aan de handhaving van het bestemmingsplan Schinkelpolder de op **één na hoogste** prioriteit toegekend. De taakstelling bevat tevens een beschrijving van de werkwijze alsmede een concrete resultaatverplichting.

In het “Integraal Uitvoeringsprogramma 2013-2014” is geen rekening gehouden met de oude gevallen, oftewel de gevallen die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat de handhaving van de oude gevallen niet in de lijnorganisatie kan worden opgepakt. Om die reden zal een projectmatige aanpak uitkomst moeten bieden.

Voor het overzicht van de oude gevallen wordt verwezen naar paragraaf 4.6.2 van deze plandoelichting.

Bij een projectmatige aanpak dient gerekend te worden met een gemiddelde van 100 uren per handhavingdossier tegen een gemiddeld uurtarief van 100 euro. Gelet op het aantal handhavingsszaken (negen) is hiermee een bedrag gemoeid van ongeveer 90.000,- euro. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zal de raad op basis van een apart voorstel worden gevraagd om de benodigde financiële middelen (incidenteel) beschikbaar te stellen.

Binnen het kader van de handhaving kunnen burgemeester en wethouders besluiten om in uitzonderlijke gevallen een persoonsgebonden gedoogbeschikking af te geven. Een dergelijke beschikking heeft altijd betrekking op een vooraf aan te geven periode. Hoelang gedoogd wordt dient te zijn vastgelegd in het handhavingsbeleid, waarbij prioriteiten, capaciteit en financiën een rol kunnen spelen bij het bepalen van de periode waarin eventueel nog niet zal worden gehandhaafd.

