

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>TOELICHTING</u>	<u>1</u>
<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED</u>	<u>5</u>
<u>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET</u>	<u>11</u>
<u>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</u>	<u>14</u>
<u>HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED</u>	<u>18</u>
<u>HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER</u>	<u>22</u>
<u>HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT</u>	<u>32</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

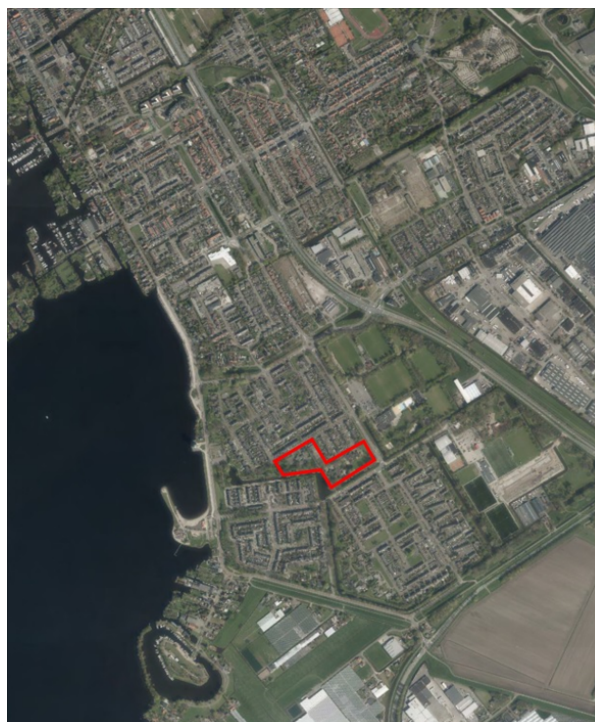
1.1 Aanleiding en doelstelling

De locatie gelegen aan de Meervalstraat/Roerdomplaan maakt onderdeel uit van het project Hornmeer. Door de realisatie van een fusieschool en een sporthal aan de Dreef komt de locatie aan de Meervalstraat/Roerdomplaan vrij voor woningbouw. De gronden zijn grotendeels in eigendom van de gemeente Aalsmeer. Na de sloop van alle op dit moment aanwezige opstallen kan hier woningbouw worden gerealiseerd. Woningbouw biedt kansen om te bouwen voor een aantal bijzondere doelgroepen, zoals senioren, starters en jongeren en kan zorgen voor doorstroming binnen de wijk.

De woningbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op 10 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer een startnotitie vastgesteld waarbinnen er een globaal bestemmingsplan kan worden voorbereid. Het bestemmingsplan is het belangrijkste publiekrechtelijk instrument om doelstellingen, in dit geval de realisatie van de woningbouw, te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel is gelegen in de wijk Hornmeer. De Hornmeer is gelegen tussen de Westeinderplassen in het westen, de Burgemeester Kasteleinweg in het oosten, de wijk Stommeer in het noorden en de gemeentegrens met Uithoorn en de Bachlaan in het zuiden. Het oostelijk deel van de Hornmeer bestaat uit een (sport)park dat wordt geherstructureerd. In het westelijk deel van de wijk liggen drie woonbuurten. Het plangebied ligt in het midden, daar waar de buurten elkaar ontmoeten.



Afbeelding 1: ligging in de Hornmeer



Afbeelding 2: ligging nader ingezoomd

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt, voor zover dit betrekking heeft op de ontwikkellocatie, het bestemmingsplan 'Hornmeer' zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013 en onherroepelijk is geworden op 20 september 2013.

De gronden binnen het plangebied hebben in het bestemmingsplan 'Hornmeer' de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Binnen 'Maatschappelijk' zijn vormen van maatschappelijke dienstverlening op gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie en overheid toegestaan. Binnen de aangeduide bouwvlakken mogen gebouwen ten behoeve van deze dienstverlening worden opgericht. Toegestane bouwhoogte varieert van 4 tot 6 meter. Op de overige gronden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijn worden opgericht.

De als 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, park en solitaire beplanting en water. Daarnaast zijn ondergeschikte fiets- en voetpaden toegestaan. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden opgericht.

Het uiterste oosten van de locatie ligt op de grens van zone IV van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Dit deel heeft om die reden een gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - LIB zone IV'. Binnen deze zone mogen geen gebouwen met geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.



Afbeelding 3: voorheen geldend bestemmingsplan

Deze geldende bestemmingsplan komen met het in werking treden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de uitgangspunten van het ruimtegebruik voor de komende tien jaar gegeven. Hoofdstuk drie bevat de juridische vertaling van de visie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

Hoofdstuk vijf tot en met zeven geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In hoofdstuk vijf wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk zes gaat verder in op de beleidskaders. In het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Gebiedsontwikkeling

Aan de gebiedsontwikkeling van het project Hornmeer is een aantal stappen voorafgegaan. Overkoepeld is een ontwikkelvisie opgesteld. Deze is voor dit deelgebied uitgewerkt in een startnotitie. Voor het onderhavige deelgebied Meervalstraat/Roerdomplaan zal op basis hiervan een globaal bestemmingsplan worden opgesteld. Dit wordt gevolgd door het uitschrijven van een tender waarmee de meest geschikte projectontwikkelaar binnen de gegeven kaders het project kan uitvoeren.

2.1.1 Ontwikkelvisie Hornmeer

In de Ontwikkelvisie Hornmeer zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen op basis waarvan de planontwikkeling ter hand kan worden genomen:

- Een groenkwaliiteit conform de huidige groenkwaliiteit van de gehele wijk Hornmeer;
- Handhaven van een wandelroute langs het water en de wandelroute van en naar de winkels aan de Beethovenlaan;
- In het woningbouwprogramma dient minimaal 30% sociale woningbouw te zijn opgenomen;
- Zoveel als mogelijk rekening houden met de wens om ongeveer 40 zorgwoningen in te passen;
- Meerlaagse woningbouw wordt niet uitgesloten. Een voorwaarde voor de toekomstige woningbouw is dat het een dorpskarakter en een open gevelstructuur moet hebben en dat de schaal van de bebouwing moet aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving;
- Uitgangspunt is dat de opbrengsten van het woningbouwplan voldoende moeten zijn voor het dekken van de kosten van de herstructurering van het Hornmeerpark en het VVA terrein.

Deze randvoorwaarden zijn vervolgens aan de hand een analyse van het plangebied en het geldend beleid zoals de Woonvisie Aalsmeer 2012-2020, de Welstandsnota en Groenvisie vertaald in de een Startnotitie met ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en het uitschrijven voor een tender richting een projectontwikkelaar.

2.1.2 Startnotitie Meervalstraat-Roerdomplaan

Het college van B&W heeft voor de Meervalstraat/Roerdomplaan een startnotitie voorbereid en hierover geparticipeerd met omwonenden. De startnotitie geeft randvoorwaarden voor de planontwikkeling welke zijn verbeeld in een randvoorwaardenkaart. De gemeenteraad heeft op 10 maart 2016 de startnotitie vastgesteld.

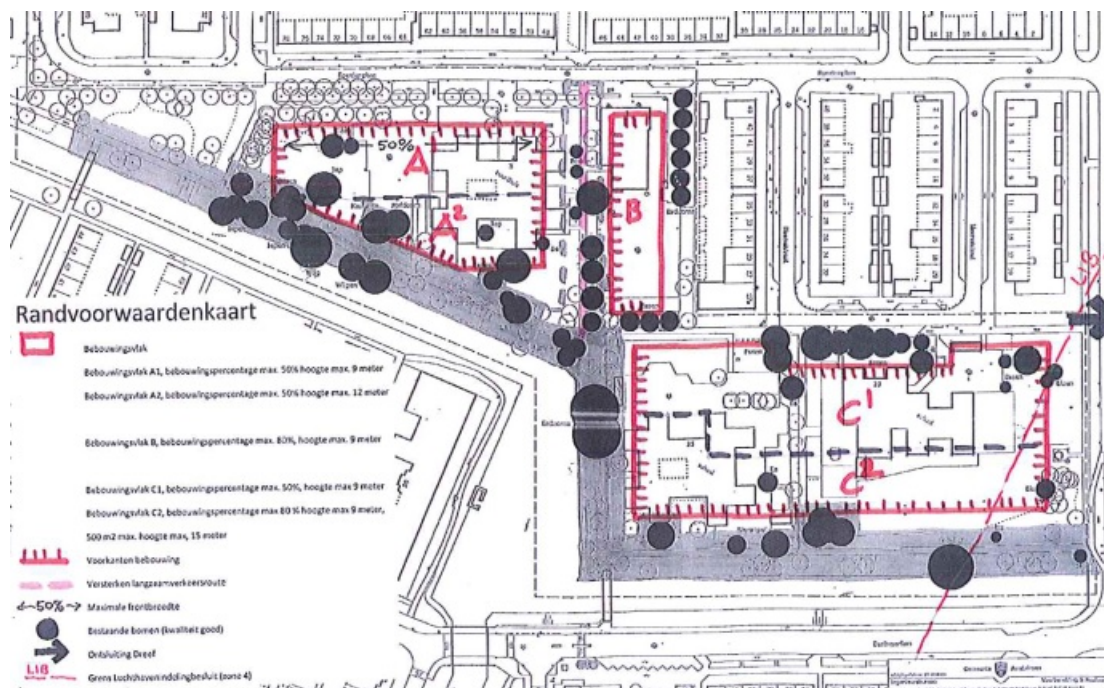
Bij de vaststelling is een amendement aangenomen als aanvulling op de randvoorwaarde om parkeren uit het zicht op te lossen. Aan de randvoorwaarde is een passage toegevoegd om half verdiept parkeren mogelijk is maken.

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing op de invulling van het plangebied:

- Het voorgestelde indicatieve woningbouwprogramma (zie paragraaf 2.2.2);
- Speelse verkaveling, afwijkend van de bestaande verkaveling in de wijk;
- Grondgebonden woningen zijn niet hoger dan twee bouwlagen met een kap en appartementen gebouwen bij voorkeur niet hoger dan drie bouwlagen. Incidenteel is,

indien hiervoor een stedenbouwkundige aanleiding is, een bouwhoogte nabij de Dreef denkbaar tot maximaal 5 bouwlagen;

- Seniorenwoningen en zorgwoningen ter hoogte van de Roerdomplaan realiseren en naar het openbaar gebied oriënteren; afstand houden van de bestaande woningen aan de overzijde van de Roerdomplaan en transparant verkavelen. Niet hoger dan 3 bouwlagen met eventueel een hoogteaccent aan de waterkant;
- Bij zorgwoningen zo mogelijk een zorgpunt toevoegen met een gemeenschappelijk gedeelte voor activiteiten en faciliteiten;
- Handhaven van zoveel mogelijk goede bomen;
- Handhaven van de bestaande brede groenstrook langs het wandelpad en water;
- Handhaven van de wandelroute en het groen van de watervogelbuurt naar de winkels aan de Beethovenlaan;
- Het parkeren gebeurt zoveel als mogelijk uit het zicht. Door de gemeenteraad is bij amendement besloten om, mits passend binnen de financiële kaders, een mogelijkheid in het bouwplan op te nemen om half verdiept te parkeren onder de appartementengebouwen. Als gevolg hiervan kunnen de maximale hoogtes voor de appartementencomplexen worden verhoogd met een halve verdieping. Deze verhoging wordt alleen toegestaan indien half verdiept parkeren in het bouwplan wordt opgenomen;
- Rekening houden met de slechte waterhuishouding van bestaande woningen. De problemen met de waterhuishouding mag ten gevolge van de nieuwbouw niet groter worden;
- Extra ontsluiting Dreef is gewenst;
- Behoeft trapveld en JOP nader onderzoeken en plek in ruimer kader bezien;
- Ontmoetingsplekken creëren;
- Gevels en openbare ruimte inrichten met lichte onderscheidende kleuren.



Afbeelding 5: randvoorwaardenkaart

De randvoorwaardenkaart dient samen met de startnotitie als basis voor dit bestemmingsplan. Sommige aspecten van de randvoorwaardenkaart zoals oriëntatie en frontbreedte zullen in een beeldkwaliteitsplan worden vastgelegd omdat deze ook de welstandstoetsing raken. De startnotitie en het bestemmingsplan dienen vervolgens als kader voor de tender met marktpartijen die het project kunnen ontwikkelen.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

De randvoorwaarden hebben consequenties op ruimtelijk en op functioneel niveau. Verder wordt in deze paragraaf beschreven wat er fysiek komt/verandert en op welke manier de gronden gebruikt zullen gaan worden.

2.2.1 Veranderingen op ruimtelijk niveau

In de huidige situatie is de planlocatie een gemengd gebied met maatschappelijke voorzieningen. De solitair staande bebouwing van 1 bouwlaag staan verspreid in de ruimte omzoomd door bossages en verhardingen. Langs de zuidzijde loopt een brede watergang die wordt begeleid door een groene buffer met een wandelpad.

Bebouwing

De programmatische woningbouwopgave resulteert in zones met nieuwbouw. Binnen de randvoorwaardenkaart worden 3 bebouwingsvlakken onderscheiden:

Bebouwingsvlak A langs de Roerdomplaan

- bebouwing aan de zijde van de Roerdomplaan (A1) mag maximaal 3 bouwlagen hoog zijn;
- bebouwing aan de zijde van het water (A2) mag maximaal 4 bouwlagen hoog zijn;
- beide delen mogen voor maximaal 50% bebouwd worden;
- oriëntatie van de bebouwing is aan alle zijden naar de buitenkant van het plangebied gericht.

Bebouwingsvlak B achter Meervalstraat 27a tot en met 45

- bebouwing mag maximaal 3 bouwlagen hoog zijn;
- grondgebonden woningen moeten van een kap worden voorzien;
- het vlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd;
- oriëntatie van de bebouwing moet gericht zijn op het openbaar gebied, dus afzijdig van de zijwoningen van de Meervalstraat.

Bebouwingsvlak C langs de Meervalstraat

- bebouwing mag maximaal 3 bouwlagen hoog zijn;
- grondgebonden woningen moeten van een kap worden voorzien;
- het vlak aan de zijde van de Meervalstraat (C1) mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
- het vlak aan de zijde van het water (C2) mag voor maximaal 80% worden bebouwd (bebouwingspercentage is voor C1 en C2 gemiddeld naar 65%);
- aan de zijde van de Dreef en/of de waterpartij mag 500 m² (footprint) mag maximaal 5 bouwlagen bedragen;
- oriëntatie van de bebouwing moet gericht zijn op de watergang, de Dreef en de rijweg van de Meervalstraat.

Indien bij appartementengebouwen wordt voorzien in half verdiept parkeren kan een halve bouwlaag extra worden gerealiseerd. Binnen de bebouwingspercentages zijn dienen hoofdgebouwen en bijgebouwen gerealiseerd te worden. In totaal zal het bruto vloeroppervlak maximaal circa 9000 m² bedragen.

Openbaar gebied

Het gebied bevat een aantal potentieel kwalitatief hoogwaardige openbare elementen die in stand gehouden of verbeterd kunnen worden. Zo dient de bestaande groenstrook met wandelpad langs de watergang behouden te blijven. Dat zelfde geldt voor de groene noord-zuid passage door het gebied tussen de Roerdomplaan en de voetgangersbrug. Verspreid in het gebied staat een aantal goede bomen die zoveel mogelijk gehandhaafd kunnen worden.

Het gebied krijgt in het oosten een extra ontsluiting op de Dreef. Parkeren vindt zoveel mogelijk uit zicht plaats, waar mogelijk half verdiept.

2.2.2 Veranderingen op functioneel niveau

De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zullen worden gesloopt en plaatsmaken voor woningbouw in een gedifferentieerd programma met verschillende woonvormen voor uiteenlopende doelgroepen:

Type woning	Aantal
Zorgwoningen sociale huur	Circa 30
Zorgwoningen vrije sector huur	Circa 30
Sociale koopwoningen	Circa 10
Appartementen (diverse prijsstelling; mogelijk gedeeltelijk sociaal)	Circa 30
Grondgebonden eengezinswoningen	Circa 35

Aan de senioren- en zorgwoningen wordt een zorgpunt toegevoegd met een gemeenschappelijk gedeelte voor activiteiten en faciliteiten. De oppervlakte van een dergelijk maatschappelijke voorziening is maximaal 500 m² bvo voor zorg- en welzijnsdiensten en 300 m² praktijkruimte voor huisartsen.

Binnen het groene kader kunnen ontmoetingsplekken worden gecreëerd. Ruimte voor een trapveld of jongerenontmoetingsplek kan binnen of buiten plangebied worden gezocht.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

Het herontwikkeling van het plangebied maakt deel uit van een groter project Hornmeer waarbinnen verschillende deelprojecten qua fasering, uitwisseling van functies en exploitatie van elkaar afhankelijk zijn. Het deelproject Meervalstraat/Roerdomplaan is binnen het geheel een grote kostendrager om maatschappelijke ingrepen elders exploitabel te maken. Voor de aanwezige functies, zoals een school, is vervangende nieuwbouw planologisch geregeld (1e herziening Hornmeer-Fusieschool). Het deelproject vult een deel van de woningbehoefte binnen de gemeente en zorgt voor doorstroming binnen de Hornmeer.

Woningbouwprogramma

Binnen de Hornmeer wonen relatief veel mensen in de leeftijdscategorie 65 +. Het betreft veelal bewoning door 1 of 2 personen. Deze groep is vaak woonachtig in een eengezinswoning. Verhuizing naar een gelijkvloerse woning met meer voorzieningen wordt door een deel van de groep overwogen. Gezien het sociale netwerk binnen de wijk heeft verhuizing naar een woning in de directe omgeving de voorkeur. Hier zijn op dit moment weinig tot geen mogelijkheden voor. Door toevoeging van seniorenwoningen en zorgwoningen (appartementen) wordt deze mogelijkheid gecreëerd. Door gerichte toewijzing van zorgwoningen kunnen vrijkomende eengezinswoningen in de wijk worden vrijgemaakt voor nieuwe gezinnen. Gezien de leeftijd waarop huishoudens gemiddeld verhuizen naar een zorgwoningen heeft het huursegment voorkeur boven het koopsegment. Binnen het huursegment wordt vooralsnog ingezet op een gelijke verdeling tussen vrije sector huur en sociale huur.

Sociale koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 150.000. Dit segment is in de Hornmeer (en eigenlijk in de gehele gemeente) momenteel niet aanwezig. Dit

type woningen is geschikt voor kleine huishoudens met een inkomen tot ongeveer 34.000 euro. Gezien de prijs zijn deze woningen in veel gevallen zeer geschikt voor starters op de woningmarkt (de prijzen zijn hier nog niet geïndexeerd).

Het zeer indicatief geschetste woningbouwprogramma voldoet aan de randvoorwaarde van de ontwikkelvisie van 30% sociale woningbouw. Dit is een kader dat wordt meegegeven aan de geselecteerde ontwikkelende partij. De woningen worden in het bestemmingsplan bestemd door middel van een bestemming 'Woongebied'.

De gemeente laat het aan de ontwikkelende partij met welk programma zij een haalbare woningbouwontwikkeling denkt te realiseren. De stedenbouwkundig kaders en de verplichting voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren zijn beperkend voor het maximale aantal woningen. De gemeente legt desondanks wel een maximum van 160 woningen vast om de ruimtelijke uitvoerbaarheid te kunnen onderbouwen. Dit maximum is uitgesplitst in maximaal 80 zorgwoningen en maximaal 80 woningen van overige segmenten. In het bestemmingsplan wordt geen minimum aantal woningen opgenomen. Wel wenst zij uit de tender een voorstel te ontvangen met bepaald programma waarvan 30% sociale woningbouw is.

Stedenbouwkundige structuur

De locatie ligt op het scharnierpunt van de drie woonbuurten binnen de Hornmeer. Uitgangspunt is dat de invulling van het gebied zich architectonisch moet onderscheiden van de aangrenzende woonbuurten. De groenelementen dienen een integraal onderdeel te vormen van de voorgestelde herontwikkeling. Dit biedt kansen vooral voor het plandeel met de zorgwoningen eventuele meerdere kleinere massa's te realiseren in de ruimte waardoor een transparante verkaveling ontstaat die zich op dat aspect onderscheidt van de rest. Op deze manier zijn doorzichten vanaf de Roerdomplaan naar de waterpartij mogelijk. De gebouwen georiënteerd op het groen kunnen dan het beeld bepalen. Ook bij het plandeel ten zuiden van de Meervalstraat is het uitgangspunt dat frontvorming naar de parkzone gewenst is. Er dienen geen achterkanten gericht worden naar het openbaar gebied. Voorzetting van de verkaveling van de aangrenzende buurt met grondgebonden (rij)woningen met kap ligt hier voor de hand. Om voldoende inhoud en verdiepingshoogte te realiseren betekent dit een maximale bouwhoogte van 10 meter. Langs de parkzone kan de bebouwing een afwijkende hoogte hebben. Hier is dit fysiek passend in het ruime profiel. Dit geldt voor de zorgwoningen (bouwvlak A) en bij bouwvlak C aan de waterpartij en/of de Dreef.

Groenstructuur

In het wensbeeld voor de stedenbouwkundige verkaveling is nadrukkelijk rekening gehouden met het bestaande groen en bomen en de wensen uit de informatie/participatieavond. In het wensbeeld staan de bestaande en gezonde bomen ingetekend. Deze worden grotendeels behouden. De bomen achter de woningen Meervalstraat 37 t/m 45 zullen conform de wens van de bewoners mogelijk worden verwijderd en vervangen.

Verkeer en parkeren

Uitgangspunt is dat een nieuwe verkeersontsluiting vanuit de nieuwbouw op de Dreef mogelijk wordt gemaakt teneinde de verkeersdruk in de bestaande wijk te ontlasten. Dit dient nader te worden uitgewerkt binnen de aangegeven bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

In het wensbeeld is schetsmatig ruimte gereserveerd voor parkeren. Rekening is gehouden met de parkeernormen gebaseerd op de parkeerkengetallen van de CROW conform beleid gemeente. Het parkeren dient zo veel als mogelijk te worden geconcentreerd teneinde het zo veel als mogelijk uit zicht te houden. In de verdere uitwerking (tender) moet hier voldoende aandacht voor zijn. De verplichting parkeren te faciliteren is geregeld middels een voorwaardelijke verplichting en verwijzing naar de Nota Parkeernormen Aalsmeer binnen de bestemming 'Woongebied'.

De noodzaak van een fietspad van de Beethovenlaan naar de Roerdomplaan kan in de verdere planvorming nader worden uitgewerkt. De voetpadverbinding moet blijven bestaan, deze kan binnen de bestemming 'Groen' worden aangelegd.

Speelvoorzieningen

In het Evaluatie Speelruimteplan (2013) staan beide bestaande speelplekken aangemerkt als te handhaven en uit te breiden. Dit plan is toentertijd besproken met het wijkoverleg. Daaruit is naar voren gekomen dat beide speelplekken weg zouden kunnen en dat de voorkeur bestaat om een nieuwe JOP op te richten op het herin te richten VVA terrein. Als het trapveld (afmetingen circa 30x15m) vervalt bij de Dreef/Meervalstraat is het noodzakelijk dat er binnen het plangebied in een vergelijkbaar trapveld (al dan niet gekoppeld aan de speelplek voor de leeftijd 6 t/m 11) wordt voorzien. Over de gewenste ligging en inrichting van de JOP en het trapveld zal in het vervolgproces ruimte moeten worden gemaakt voor participatie door de doelgroep (lees: jongeren) zelf.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan met het benodigde programma en de locatiekeuze voorziet in een actuele regionale behoefte. Er wordt duurzaam met de beschikbare ruimte omgegaan en het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Voor een nadere beleidsmatige beoordeling en de toetsing van de verschillende milieutechnische aspecten wordt verwezen naar de hoofdstukken 6 en 7.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. In het voorgaande hoofdstuk is beschreven welke ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Aalsmeer. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

3.2 De bestemmingen

artikelsgewijze beschrijving regels en bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)

hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 betreft de bestemming 'Groen'

Binnen deze bestemming kan de bestaande groenzone met het wandelpad worden gehandhaafd. Ook het fiets- en wandelpad tussen de Roerdomplaan en de Beethovenlaan kan hierbinnen worden gerealiseerd. De bestemming staat nauwelijks bebouwing toe.

Artikel 4 betreft de bestemming 'Verkeer'

Binnen deze bestemming is de ontsluiting ten behoeve van het verkeer in de vorm van rijwegen, fiets- en voetpaden en parkeren toegestaan. Hieronder valt ook de extra ontsluiting van het gebied naar de Dreef. Daarnaast zijn groen- en speelvoorzieningen toegestaan. De bestemming staat nauwelijks bebouwing toe.

Artikel 5 betreft de bestemming 'Woongebied 1'

Binnen deze bestemming zijn de zorgwoningen toegestaan. De zorgwoningen dienen uit minimaal aandeel sociale huur te bestaan. Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd in overeenstemming met de aangeduide maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Daarnaast is de oriëntatierichting aangeduid. Binnen de bestemming is een maximale oppervlakte aan ruimte voor welzijn, woonzorg of gezondheidszorg toegestaan. Voor de bestemming is door middel van een voorwaardelijke verplichting voldoende parkeerruimte gewaarborgd. Bij woningen zijn aan-huis-gebonden-activiteiten toegestaan en worden regels gegeven voor erfbebouwing binnen de toekomstig te verkavelen achtererfgebieden. Binnen de bestemming is een bepaalde oppervlakte aan zorgvoorziening en praktijkruimte toegestaan. Binnen de bestemming is ook openbaar gebied in de vorm van straten, voet- en fietspaden, parkeerterreinen en groen toegestaan.

Artikel 6 betreft de bestemming 'Woongebied 2'

Binnen deze bestemming zijn de woningen in grondgebonden- en gestapelde vorm toegestaan. De woningen dienen bij afgifte van de omgevingsvergunning uit een minimaal aandeel in de sociale sector te bestaan. Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd in overeenstemming met de aangeduide maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Daarnaast is de oriëntatierichting aangeduid. Voor de bestemming is door middel van een voorwaardelijke verplichting voldoende parkeerruimte gewaarborgd. Bij woningen zijn aan-huis-gebonden-activiteiten toegestaan en worden regels gegeven voor erfbebouwing binnen de toekomstig te verkavelen achtererfgebieden. Daar waar de functie is aangeduid is een bepaalde oppervlakte aan zorgvoorziening en praktijkruimte toegestaan. Binnen de bestemming is ook openbaar gebied in de vorm van straten, voet- en fietspaden, parkeerterreinen en groen toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons. Ook wordt in dit artikel gewaarborgd dat het totale aandeel woningen in de sociale sector minimaal gehaald wordt.

Luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.1 nr. 4 (artikel 9)

Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerszones LIB) voor bedoeld zijn. Binnen zone nr. 4 mogen geen bouwwerken met een geluidsgevoelige bestemming worden opgericht.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Algemene procedureregels (artikel 11)

In dit artikel staat aangegeven welke procedure er gevoerd moet worden om nadere eisen te kunnen stellen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 13)

Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

3.3 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan '2e herziening Hornmeer - Meervalstraat-Roerdomplaan' komt overeen met de Gebiedsvisie Aalsmeer (raad d.d. 26 november 2009) en de Uitvoeringsparagraaf van de Gebiedsvisie (raad d.d. 18 december 2014). In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Het plan beoogt een planologisch ontwikkel- en beheerkader te geven op basis waarvan er een omgevingsvergunning voor woningbouw en een zorgpunt afgegeven kan worden en de inrichting van het omliggend openbaar gebied kan plaatsvinden. Het ontwerp van de ontwikkeling is nog niet bekend. Het bestemmingsplan geeft de kaders. Samen met de startnotitie dient dit als kader voor een tenderprocedure waar gezocht wordt naar een ontwikkelaar die het voorgestelde programma kan ontwikkelen. De ontwikkelaar heeft binnen het globale kader voldoende ruimte om met een eigen stedenbouwkundig plan te komen. Dit plan dient in nauw overleg met de bewoners en belanghebbenden tot stand te komen. In de tender zal aan de projectontwikkelaar worden meegegeven dat burgerparticipatie (minimaal trede 3 van de participatieladder) een vereiste is.

De mogelijkheid bebouwing ten behoeve van woningen op te richten (bouwvlak binnen 'Woongebied') ligt voor een zeer klein deel binnen het beperkingengebied LIB zone IV. In beginsel is het oprichten van een geluidsgevoelige bestemming hier niet toegestaan. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu kan hiervoor een verklaring van geen bezwaar afgeven. De verwachting is dat deze zal worden afgegeven om de woonbuurt stedenbouwkundig al te ronden. Dit is echter een risico dat bij de ontwikkelende partij ligt.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bevat directe bouwtitels voor de realisatie van maximaal 160 woningen. De gemeente is verplicht om de grondexploitatiekosten, die toewijsbaar zijn aan particuliere gronden en die nodig zijn om de voorgenomen bouwplannen mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelaar.

4.1.2 Economische uitvoerbaarheid

Om de economische uitvoerbaarheid te bepalen is een (gemeentelijke) grondexploitatieopzet vervaardigd. De vertrouwelijke grondexploitatieopzet bevat naast alle kosten van grondexploitatie die nodig zijn om de voorgenomen plannen te verwezenlijken ook de opbrengsten van te ontvangen exploitatiebijdragen en de opbrengsten van gronduitgifte van gemeentegrond. De fasering van de grondexploitatieopzet weerspiegelt de verwachting dat de voorgenomen ontwikkeling binnen tien jaar na het nemen van het ruimtelijk besluit (het bestemmingsplan) en het vaststellen van het financieel kaderstellend besluit (de grondexploitatieopzet) zijn beslag krijgt. Het berekende financiële saldo van de grondontwikkeling is positief. Deze grondexploitatie wordt op een later moment door de raad vastgesteld.

4.1.3 Verhaal van kosten

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 160 nieuwe woningen en betreft derhalve een bij Algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1. Bro waarvoor ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen. In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie zal de gemeente met de ontwikkelende partij een gronduitgifteovereenkomst sluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels danwel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking 2.0' die per 1 juli 2017 in werking is getreden.

De 'stappen van de ladder' worden is artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling

2. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, geeft de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' kan de ontwikkeling voor de bouw van 160 woningen en een zorgpunt als volgt worden beoordeeld:

Ad 1) Is er een behoefte

In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 -2020 is geconstateerd dat de gemeente Aalsmeer onderdeel uitmaakt van het marktgebied Stadsregio Amsterdam-Zuid. Het RAP toont vervolgens aan dat er binnen dit marktgebied een binnen de planperiode een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte is aan woningen in alle segmenten. Dit op basis van de provinciale prognose 2015, het onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam (WIRA) 2015 en de regionale monitor plancapaciteit 2016 (d.d. april 2016). Meervalstraat/Roerdomplaan staat voor 135 woningen met de uitsplitsing in type woningen op de monitor plancapaciteit. Deze monitor zal hierop worden geactualiseerd. Paragraaf 6.2.3. gaat verder in op de regionale afstemming.

Het toegevoegde aanbod van 25 woningen zijn zorgwoningen. De combinatie van wonen met welzijn en in een later stadium zorg worden steeds belangrijker. Voor de gemeente Aalsmeer bestaat een behoefte van 180 zorgwoningen voor de komende vijf jaar. De behoefte kan niet gemeenteteoverschrijdend worden ingevuld. Senioren en hulpbehoevenden hebben een zeer lage verhuisgeneigdheid waardoor behoefte naar passende huisvesting op zeer lokaal niveau actueel is. Het zoekgebied voor dergelijke woningen strekt niet verder dan een woonkern of wijk. Barrières zoals een drukke weg (Burgemeester Kasteleinweg) is hier vaak van invloed op. Het zoekgebied voor nieuwbouw beperkt zich dus tot het westelijke deel van de kern Aalsmeer. Middels dit plan kan een groot deel van deze behoefte worden ingevuld.

Ad 2) Wordt voorzien in behoefte binnen BSG

De planlocatie heeft in de huidige situatie de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Het groen manifesteert zich als stedelijk groen. De locatie waar nieuwbouw plaatsvindt kan daarom worden aangemerkt als het Bestaand Stedelijk Gebied van de gemeente Aalsmeer.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een behoefte die binnen bestaand bebouwd gebied kan worden voorzien.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Participatie

Over de ontwikkeling heeft in het kader van de startnotitie op 21 april en 24 augustus 2015 een informatie- en participatieavond plaatsgevonden. Op deze laatste avond zijn verschillende modellen gepresenteerd waarop de genodigden hun advies over konden geven. Van de avond is verslag gelegd. Vervolgens heeft het ontwerp van deze startnotitie van 12 november tot en met 11 december 2015 ter inzage gelegen en is de mogelijkheid geboden hierop een reactie te geven. De ingediende reacties zijn betrokken bij de vaststelling van de startnotitie door de gemeenteraad.

Over het voorontwerpbestemmingsplan heeft op 19 april 2017 een informatiavond plaatsgevonden. Vanaf 14 april tot en met 11 mei 2017 heeft het voorontwerp ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Inspraak en Vooroverleg (bijlage 1).

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 11 april 2017.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 4 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Ministerie EL&I
4. Gasunie
5. Liander
6. PWN Noord-Holland
7. Rijkswaterstaat
8. Stadsregio Amsterdam
9. Gemeente Uithoorn
10. Vrijwillige Adviescommissie
11. Brandweer Amstelland

Overleginstanties 1, 2, 4, 6 en 7 hebben gereageerd. Instantie 1, 4 en 7 hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben en akkoord te zijn. Instanties 2 en 6 hebben inhoudelijk gereageerd. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Inspraak en Vooroverleg (bijlage 1).

4.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 22 september tot en met 2 november 2017.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn er 19 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is ontvangen na deze termijn.

4.4 Handhaving

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

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

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten en eisen van de

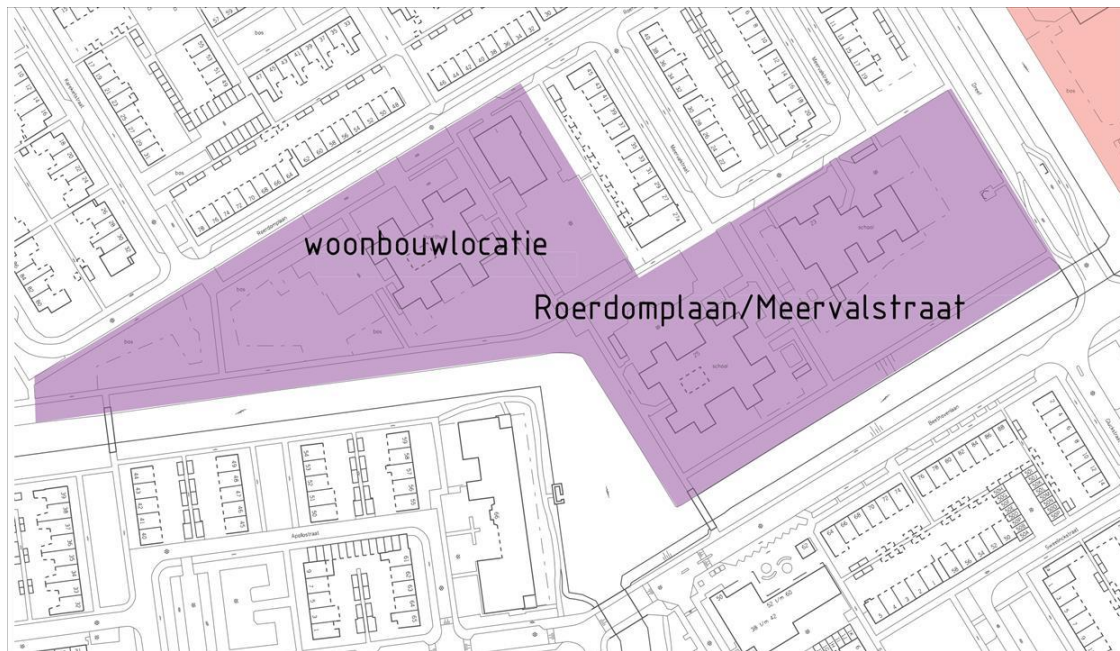
gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van bestemmingsplannen ter hand te nemen en te blijven nemen.

Uit de planregeling volgt geen directe opgave voor handhaving. Er zijn immers geen strijdige en illegale functies geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd. Het gemeentelijke beleid voor de aanpak van de handhaving is neergelegd in de Nota "Handhaving in Aalsmeer, 2011-2015", zoals vastgesteld op 12 mei 2011 door de gemeenteraad. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van toezicht en handhaving. De nota stelt een hoge prioriteit aan een gebiedsgerichte handhaving van geactualiseerde bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan valt daar niet onder. Dit houdt in dat handhaving van excessen plaats vindt binnen het rode spoor van het uitvoeringsprogramma Handhaving 2013-2014. Binnen de reguliere werkzaamheden wordt primair handhavend opgetreden naar aanleiding van handhavingsverzoeken. In andere gevallen wordt in beginsel niet actief handhavend opgetreden.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

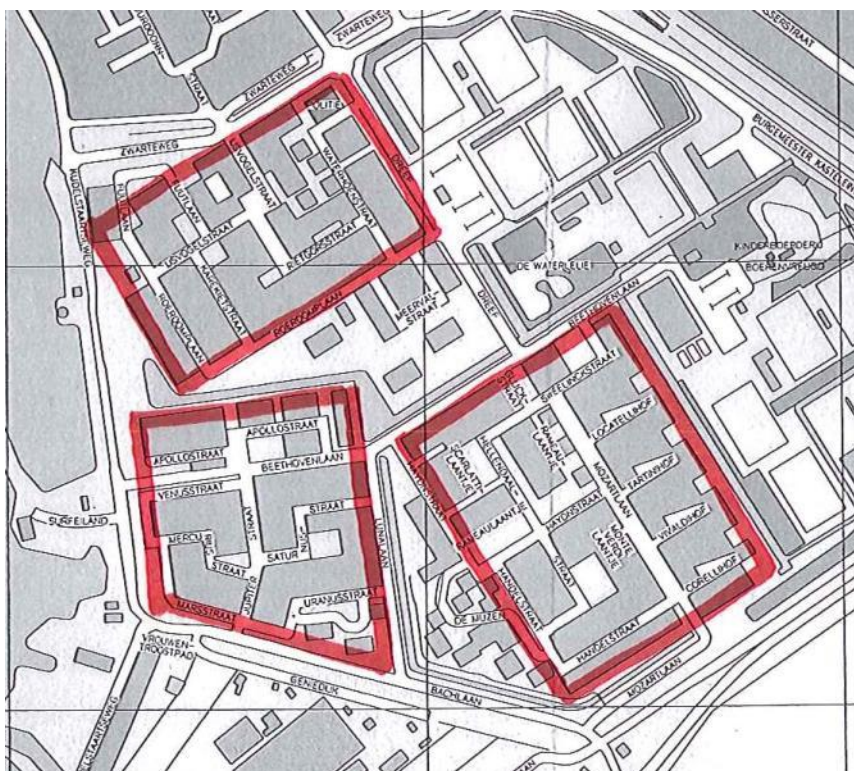
Het plangebied wordt aan de zuidzijde omkaderd door de Beethovenlaan en de waterpartij aan de Apollolaan, aan de oostkant door de Dreef en aan de noordkant door de Meervalstraat en Roerdomplaan. De grootte van het plangebied is ongeveer 3,2 ha.



Afbeelding 6: planlocatie met aangrenzend de stedenbouwkundige structuur

De wijk Hornmeer is in de jaren 60 en 70 gerealiseerd. Kenmerkend voor deze periode is de zakelijke opzet en herhaalde woningen. De wijk is opgebouwd uit een drietal woonbuurten. In het midden van de wijk ontmoeten de waterpartijen elkaar in een driehoekige vijver. Aan deze vijver vinden we de centraal gelegen winkels. De woonbuurten bestaan vrijwel uitsluitend uit laagbouwoningen in rijen. Tussen de Planetenbuurt en de Watervogelbuurt zijn het schoolgebouwen, voormalige schoolgebouwen en een gymzaal. Het plangebied bevindt zich in dit laatste tussengebied. De buurten worden verbonden door de hoofdontsluiting, bestaande uit de Dreef en de Beethovenlaan. De winkels op de hoek van de Beethovenlaan en de Haydnstraat worden vanuit de watervogelbuurt bereikt via een voetpad dat het plangebied doorsnijdt.

De waterpartij langs de Apollostraat en de Beethovenlaan vormt een groene verbinding tussen de oevers van de Westeinderplassen en het Hornmeerpark. Langs de waterpartij loopt een wandelpad over de gehele lengte dat een groene wandeling tussen deze twee grote groengebieden mogelijk maakt. Deze wandelroute is een voorziening voor de aangrenzende buurten. Aan de centrale driehoekige vijver staan de eerder genoemde winkels en aan de westzijde het kinderdagcentrum De Lotusbloem. Deze voorzieningen rond de vijver maken deze plek het hart van de wijk Hornmeer.



Afbeelding 7: drie woonbuurten rondom de planlocatie

De planlocatie is in de Welstandsnota Aalsmeer aangeduid als 'uitbreidingen jaren '50 -'60 Aalsmeer' (gebied 5). Voor het gebied geldt een "Kan" bepaling, hetgeen inhoudt dat aanvragen ten aanzien van welstandsaspecten ambtelijk kunnen worden afgedaan. De wijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door woonblokken bestaande uit twee bouwlagen met kap. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend. De meeste rijenwoningen hebben een bakstenen onderbouw met een zadeldak. De planlocatie zelf kenmerkt dit juist door éénlaagse solitaire bebouwing met een platte afdekking. Het is wenselijk het gebied een geheel eigen identiteit te geven waardoor de ruimtelijke opbouw van de wijk Hornmeer herkenbaar blijft.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische elementen, monumenten, historische linten of archeologisch waardevol gebieden aanwezig.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Wonen

Binnen het plangebied vindt geen wonen plaats. De omliggende wijk Hornmeer is hoofdzakelijk een woonwijk. Uit een analyse van de woningdifferentiatie in relatie tot de gehele gemeente vallen een aantal zaken op. De bevolking in de wijk is meer vergrijsd. In de Hornmeer zijn meer eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen, veel huurwoningen en relatief veel eengezinswoningen.

5.2.2 Maatschappelijke functies

De planlocatie wordt voor het overgrote deel in gebruikt voor verschillende maatschappelijke functies in een aantal solitaire gebouwen. Van west naar oost liggen daar het buurthuis Hornmeer, gymzaal De Roerdomp, basisschool De Wegwijzer, kinderdagopvang De Stek.

In het plangebied liggen twee speelvoorzieningen, te weten een JOP met een trapveld voor de oudere aan de Meervalstraat/Dreef en een tegelplein met basketbalpalen aan de Roerdomplaan.

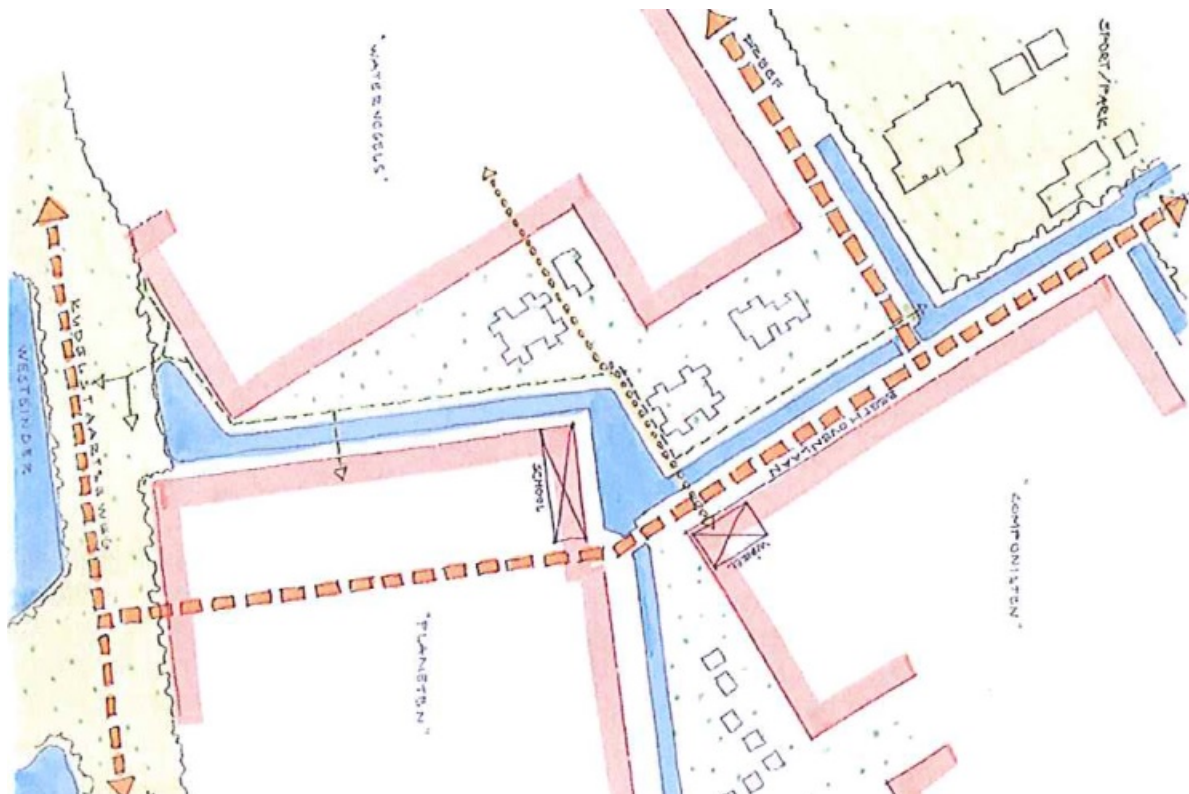
5.2.3 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt in hoofdzaak plaats vanaf de Dreef. Van hieruit sluit het plangebied aan op de bestaande infrastructuur. Omdat het plangebied primair bedoeld is voor bestemmingsverkeer en geen doorgaand verkeer mogelijk is zal het plangebied verkeersluw en veilig zijn.

Langzaamverkeer

Langs de zuidelijke waterpartij loopt een wandelpad van het Hornmeerpark naar de Westeinderplas van oost naar west. Van noord naar zuid loopt een fiets- en wandeldoorsteek van de noordelijke Watervogelbuurt naar het buurtwinkelcentrum aan de Beethovenlaan.



Afbeelding 8: bestaande verbindingen

Parkeren

Het parkeren vindt nu plaats langs de Roerdomplaan en de Meervalstraat. Doordat de Hornmeer ruim is opgezet met brede straatprofielen is voorsnog geen sprake van een parkeerprobleem in deze wijk.

5.2.4 Natuur en Groen

Het plangebied is het groene tussengebied tussen de Watervogelbuurt en de Planetenbuurt/Compositenbuurt. De openbare ruimte tussen het aanwezige maatschappelijke vastgoed is groen met veel bomen, wandelpaden, speelruimte en waterlopen. De tussengebieden hebben een parkfunctie en zijn een belangrijk

uitloopgebied voor de aangrenzende buurten. Het groen ligt met name ten noorden van de waterloop aan de kant van de Watervogelbuurt.

Het karakter van het plangebied wordt sterk bepaald door de vele bomen. Veel van de bomen zijn goed van kwaliteit, maar zeker niet allemaal. Een deel van de bomen is inmiddels te oud om nog lang te kunnen handhaven. Sommige moeten zelfs op vrij korte termijn al weggehaald worden om gevaarlijke situaties te voorkomen. De goede bomen zijn daarmee des te belangrijker, en het handhaven van zoveel mogelijk van die goede bomen is daarom essentieel voor het behoud van het karakter van het gebied. Met name een brede strook langs de wandelpaden door het gebied moet bij herontwikkeling worden vrijgehouden van bebouwing om het parkachtige karakter te kunnen behouden.

Daarnaast is het belangrijk om nieuwe bebouwing zo te situeren dat het ruimtelijke onderscheid met de aangrenzende woonbuurt blijft bestaan. Door een losse opzet kan ingespeeld worden op de bestaande bomen en kan het mogelijk blijven om door het gebied te wandelen.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 7.

6.2 Rijksbeleid

Hieronder volgt het beleid van het rijk, waar indien relevant voor het plangebied met dit rijksbeleid rekening wordt gehouden in dit bestemmingsplan.

6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Amvb Ruimte. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van een dertiental onderwerpen.

Conclusie

Het ontwikkelen van een woningen raakt geen van deze onderwerpen en is zodoende niet in strijd met het rijksbeleid.

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) dat hoort bij de Schipholwet uit 2003 zijn ruimtelijke maatregelen in verband met de luchthaven Schiphol opgenomen. Op gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1, 2.2.2, 2.2.2a en 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit gelden in bepaalde gebieden rondom Schiphol aanvullende bepalingen met betrekking tot bebouwing en gebruik van bebouwing, bouwhoogten en functies met een vogelaantrekkende werking.

Het plangebied valt binnen de invloedzones van luchthaven Schiphol. Ter plaatse gelden beperkingen ten aanzien van hoogte (toetshoogte maximaal 40 meter). Een gering deel

in het oosten van het plangebied is gelegen binnen beperkingenzone IV. Hier mogen geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd zonder een verklaring van geen bezwaar van de minister van Infrastructuur en Milieu op basis van het bepaalde in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. Verder zijn geen vogelaantrekkende functies toegestaan, zoals: industrie in de voedingsector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, natuurreservaten of vogelreservaten, moerasgebieden of oppervlaktewater groter dan 3 hectare.

Op dit moment is een wijziging van het Lib in voorbereiding voor zover het betreft de regels met het oog op externe veiligheid en geluid. Het ontwerpwijzigingsbesluit is met ingang van 24 oktober 2016 gedurende vier weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook straks onder het regime van het nieuwe Lib geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. In het landelijk gebied zal een verbod worden verankerd in het Lib op nieuwe woningbouwlocaties. Op 30 januari 2017 heeft de staatssecretaris een anticipatiebeleid van de Inspectie Leefomgeving en Milieu afgekondigd. Totdat het wijzigingsbesluit in werking is getreden zal de IL&T bij de beoordeling van aanvragen om een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart besluiten conform de regels en het beleid van het ontwerpwijzigingsbesluit, zoals ter inzage gelegd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft een bouwhoogte van maximaal 15 meter en blijft hiermee onder de maximaal toegestane bouwhoogte. Binnen beperkingenzone IV worden woningen voorzien, dit is echter geen directe bouwtitel. Het bestemmingsplan voorziet hier wel in een algemeen gebruiksverbod voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Van dit verbod kan worden afgeweken indien een verklaring van geen bezwaar wordt verleend. Gelet op het afgekondigde anticipatiebeleid is het aannemelijk dat deze zal worden afgegeven om het gebied stedenbouwkundig te kunnen afhechten (max. 25 woningen). Tot slot voorziet het bestemmingsplan niet functies die vogelaantrekkend zijn. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het Lib.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie heeft op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Op 28 september 2015 is deze gewijzigd. De structuurvisie geeft aan welke provinciale belangen aan de orde zijn in de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De structuurvisie bevat de ontwikkelingsstrategie voor de komende dertig jaar. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de ontwikkelingsstrategie uitgewerkt in concrete activiteiten met als doel uiteindelijk de visie te realiseren.

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

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

Door demografische ontwikkelingen is met name in dorpen sprake van grote ruimtelijke, economische en sociale dynamiek, waardoor de identiteit van de dorpen onder druk komt te staan. Aan de hand van de structuurvisie wil de provincie vanuit een duurzaam toekomstperspectief een bijdrage leveren aan het versterken van de identiteit van dorpen. Maatschappelijke voorzieningen zijn daarbij een belangrijk onderdeel, omdat deze bij kunnen dragen aan de leefbaarheid en sociale cohesie van Noord-Hollandse steden en dorpen.

Conclusie

Het initiatief dat wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan frustreert niet het provinciale beleid zoals dat is beschreven in haar Structuurvisie.

6.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 12 december 2016 heeft Gedeputeerde Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 1 maart 2017 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Regels voor het gehele grondgebied

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Artikel 2 van deze regels beschrijft waaraan regionale woningbouwafspraken dienen te voldoen. Regionale woningbouwafspraken:

- betreffen de woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering per gemeente (woningbouwmonitor);
- geven op kaart de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) aan;
- worden overeengekomen door de colleges van de gemeenten binnen de regio;
- zijn onderwerp van monitoring;
- kunnen worden bijgesteld als daar aanleiding voor is.

Uitgangspunt is dat de regionale afspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP).

Conform artikel 5e van de PRV kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour uitsluitend binnen het BSG. Tot BSG wordt gerekend het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

onder BSG. De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 5e van de PRV. Voor de wijze waarop rekenschap worden gegeven verwijzen we naar paragraaf 6.3.3.

Paragraaf 7.10 van deze toelichting gaat in op de wijze waarop met het aspect energie en duurzaam bouwen is omgegaan.

6.3.3 Wonen en vliegen 20 Ke-contour

Zoals in paragraaf 6.2.2 is toegelicht is een wijziging van het Lib externe veiligheid en geluid in voorbereiding. Onder het nieuwe regime krijgen gemeenten in bestaand stedelijk gebied in zone 4 een eigen bevoegdheid om te besluiten over bouwplannen tot een maximum van 25 woningen per plan. Ook wordt de 20 Ke-contour in het Lib verankerd. Voor het gebied binnen de 20 Ke (en buiten zone 4) worden in bestaand stedelijk gebied geen beperkingen opgelegd. In landelijk gebied zal een verbod gelden op nieuwe woningbouwlocaties. Het ontwerpbesluit zal naar verwachting op korte termijn in werking treden.

In de vorige paragraaf is onderbouwd dat de locatie gerekend moet worden tot bestaand stedelijk gebied. In samenhang met de ruimte voor woningbouw binnen de 20 Ke-contour zijn een aantal bestuurlijke afspraken gemaakt in het kader van het SMASH-traject:

- De gemeente maakt een transparante afweging van woningbouw binnen de 20 Ke-contour in het bestemmingsplan;
- De gemeente bewaakt de zorg voor een deugdelijke en objectieve informatievoorziening richting toekomstige gebruikers;
- De gemeente neemt verantwoordelijkheid voor klachtenafhandeling;
- De luchtvaartsector wordt gevrijwaard van extra kosten.

Het eerste onderdeel is van belang voor ruimtelijke procedures en geeft betekenis aan het zogenaamde 'rekenschap geven' dat is verankerd in artikel 5e lid 3 van de PRV. Over de andere drie onderdelen worden in de Bestuurlijke Regie Schiphol (BRS) nadere afspraken gemaakt. Deze afspraken staan los van het planologische-juridische traject om woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken.

Belangenafweging geluidsbelasting vs. noodzaak tot woningbouw

De planlocatie is gelegen deels binnen de 20 Ke-contour en deels buiten deze contour. Dit impliceert al dat de locatie is gelegen aan de uiterste rand van dit gebied. Het gros van de bouwmogelijkheden van woningen ligt evenwel binnen de 20 Ke-contour.



Afbeelding 10: 20 Ke-contour op BP-verbeelding

In paragraaf 7.5 worden de geluidsaspecten van die bestemmingsplan gezien. Het akoestisch onderzoek wat hieraan ten grondslag ligt geeft inzicht in de geluidsbelasting ten gevolge van het vliegverkeer; namelijk 53 dB. Dit is het 'worse-case scenario'; de feitelijke geluidsbelasting is 52 (west) en 53 (oost) dB (2015). De gecumuleerde geluidsbelasting (wegverkeer- en luchtverkeerslawaai) bedraagt voor het meest oostelijk bouwvlak 59 tot 62 dB. De overige bouwvlakken hebben een geluidsbelasting die blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De planlocatie is gelegen in het hart van de wijk Hornmeer. De aanwezige maatschappelijke (onderwijs)gebouwen zijn afgeschreven en dus aan vervanging of transformatie toe. Binnen Aalsmeer vindt een samenvoeging van scholen plaats. Het is niet opportuun dit op de bestaande locaties te doen, zeker één school ligt in een nog zwaardere geluidszone. Gekozen is voor nieuwbouw binnen het cluster van sport- en parkvoorzieningen in de Hornmeer (VVA-terrein en Hornmeerpark). Deze herontwikkeling is een kostendrager voor de vrijkomende locaties. Op deze locaties vindt de herinrichting aan het Hornmeerpark en VVA-terrein plaats en worden wandelverbindingen aangelegd tussen de diverse groene en recreatieve verbindingen ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk. Het gaat in dit geval dus om een locatie die vrijkomt waarvoor een passende invulling moet worden gevonden. Een zoektocht naar een geschikte locatie buiten de 20 Ke-contour is dus nu niet aan de orde omdat voor deze specifieke locatie een herstructureringsopgave ligt die vanuit het oogpunt van leefbaarheid van de wijk dient te worden opgepakt. Het concentreren van de woningbouw in de zone van de planlocatie die is gelegen buiten de 20 Ke-contour is niet gewenst. Deze plaats maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur en is met haar parkachtige omgeving met veel volgroeide bomen een belangrijke schakel tussen de Westeinderplas en het Hornmeerpark.

Transformatie naar andere kostendrager dan wonen is niet passend is het karakter van de omgeving. Voor een ontwikkeling naar een bedrijventerrein ontbreekt bijvoorbeeld een goede ontsluiting en is de aanwezigheid van de vele hindergevoelige bestemmingen (woningen) in de omgeving beperkend. Hiervoor zijn binnen de gemeente en regio andere locaties aangewezen, op deze locatie is hier dus ook geen behoefte aan. Maatschappelijk vastgoed wordt juist afgestoten en op een vervangende locatie geclusterd teruggebouwd (de aanleiding voor de transformatie). Wonen is, gezien het karakter van de omgeving, de enige voor de hand liggende bestemming.

Paragraaf 4.2 gaat in op de actuele behoefte van woningbouw. Daarin wordt geconcludeerd dat deze behoefte voor deze woningbouwregio een ruime mate aanwezig is. Sterker nog, er dreigt een tekort aan locaties waarbinnen de grote behoefte kan worden ingelost. Mede vandaar ook het door het Rijk uitgedragen beleid dat woningbouw binnen de 20 Ke-contour, mits binnen BSG, hier een bijdrage aan kan leveren. Specifiek voor de Aalsmeerse woningmarkt is een grote behoefte aan zorgwoningen. Dit is een woningbouwsegment dat zeer lokaal gezien dient te worden. De wijk Hornmeer heeft een bevolkingsopbouw en woningbouwdifferentiatie die afwijkend is van de rest van Aalsmeer. De bevolking is meer vergrijsd en er zijn veel eenpersoonshuishoudens, terwijl we relatief veel eengezinswoningen. De behoefte aan zorgwoningen is groot, en vooral in de Hornmeer is dit nodig om de gewenste doorstroming te kunnen realiseren om de vitaliteit van de wijk te bevorderen.

Maatregelen

In de planontwikkeling zijn een aantal stedenbouwkundige keuzes gemaakt die bijdragen aan een beter woon- en leefmilieu met betrekking tot de aanwezige geluidhinder. De hoogste woningdichtheid wordt voorzien in het deel van de locatie met de laagste geluidsbelasting (het westen). Buitenruimten van woningen (achtertuinen ed.) zijn gericht aan de geluidluwe zijden van de locatie door de oriëntatie van de voorgevels richting het openbaar gebied te richten. Belangrijk in dit kader is ook de inbedding in het aanwezige groene kader van de locaties. Veel aanwezige bomen worden gehandhaafd en de doorgaande groenbestemmingen biedt ruimte voor struweel en beplanting om hinder

te verzachten. Tot slot zal de wens om maatregelen ten behoeve van een optimaal woon- en leefklimaat expliciet deel uit maken van de tender richting de ontwikkelende partij. Dit geldt ook voor de informatieplicht ten aanzien de aanwezige geluidskwaliteit en het geven van transparantie inzake de maatregelen.

Geconcludeerd kan worden dat groot belang aan het realiseren van de woningbouw moet worden gehecht en dat daarbij de aanwezige geluidshinder zorgvuldig en transparant is meegewogen. Indien deze herontwikkeling van de locatie naar wonen niet plaats kan vinden, zal dit negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid en vitaliteit van de wijk en indirect voor het niveau van de onderwijsvoorzieningen binnen de gemeente.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele beleid voor het gebied is neergelegd in de "Gebiedsvisie Aalsmeer Aandacht voor Kwaliteit 2020 (vastgesteld op 26 november 2009)". De gebiedsvisie heeft de status van een structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ingevolge de gebiedsvisie dient het ruimtelijke beleid van de gemeente gericht te zijn op een duurzame en kwalitatief sterke ontwikkeling van economie, wonen en recreatie met als voorwaarde het behoud van de leefbaarheid, het dorpse karakter, de bereikbaarheid en het op peil brengen van voorzieningen. De aandacht dient verlegd te worden van uitbreiding naar verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Functies of ontwikkelingen die dit frustreren moeten worden tegengegaan.

Uit de Gebiedsvisie volgen een aantal thema's die in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeven. Ten aanzien van de 'wonen' kan worden gesteld dat de gemeente tegemoet wil komen aan zowel de kwantitatieve (genoeg woningen bouwen) als de kwalitatieve (bouwen voor doelgroepen) woonwensen van de Aalsmeerders. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het bestemmingsplan sluit aan bij de uitgangspunten en doelstellingen van de Gebiedsvisie.

6.4.2 Woonvisie

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2011-2020 'Aantrekkelijk, betaalbaar en duurzaam' vastgesteld. Het bij deze Woonvisie behorende geactualiseerde uitvoeringsprogramma is op 13 februari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Uit de actualisatie van de Woonvisie Aalsmeer 2012-2020 kunnen voor onderhavige nieuwbouwlocatie de volgende wensen, uitgangspunten en doelstellingen worden afgeleid:

- Voor jonge starters en ouderen bij voorkeur bouwen nabij voorzieningen. Het plangebied voldoet hieraan in hoge mate met de nabijheid van sport- recreatie- en winkelvoorzieningen;
- Sociale woningbouw krijgt voornamelijk een plek op de grotere locaties en wordt gezien in relatie tot vernieuwing van de bestaande voorraad. In de ontwikkelvisie Hornmeer is voor deze woningbouwlocatie een streefpercentage van 30% sociale woningbouw vastgelegd;
- Het programma voor vernieuwingsgebieden is gericht op het realiseren van een grotere variatie aan woningen in het betreffende woongebied. Met het realiseren van gestapelde bouw en bouwen voor de doelgroepen senioren en jongeren/starters wordt hierin voorzien;

- Het bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren en jongerenwoningen verdient extra aandacht. In het plangebied willen we hierin voorzien. Als gevolg van het rijksbeleid, dat is gericht op het scheiden van wonen en zorg, is in het coalitieakkoord aangegeven dat in Aalsmeer de komende vijf jaar circa 180 zorgwoningen moeten worden gebouwd. In de wijk Hornmeer zijn momenteel geen geschikte complexen beschikbaar. Nieuwbouw is van belang om in de Hornmeer woonvoorzieningen voor senioren te realiseren.
- Een van de doelstellingen is om doorstroming in Aalsmeer tot stand te brengen. Er wonen relatief veel mensen in een sociale huur- of koopwoning (circa 50%), terwijl slechts 30% van de Aalsmeeders daar op basis van het inkomen voor in aanmerking kan komen. Voor deze groep is het doel een goed en aantrekkelijk alternatief te bieden. Daarin kan worden voorzien door de bouw van relatief goedkope, grondgebonden eengezinswoningen in de prijscategorie net boven het sociaal niveau (ordegrootte 180.000 tot 220.000 euro, niet-geïndexeerd).

6.4.3 Wmo-nota 2015-2018

Op 7 november 2013 heeft de gemeenteraad de nota 'Waar Aalsmeer voor staat' vastgesteld. Deze nota geeft de kaders voor verdere uitwerking van de zorg van onder andere de ouderen. De gemeente wil met andere partijen akkoorden sluiten, waaronder het Westeinderakkoord Zorg en Ondersteuning.

Aalsmeeders moeten oud kunnen worden in hun dorp. Dat geldt expliciet ook voor ouderen die een lager of laag inkomen hebben en veel zorg nodig hebben. Aalsmeer wil wooncomplexen waarin ouderen in diverse leeftijdscategorieën zelfstandig bij elkaar wonen. Dit biedt voordelen voor de ouderen: sociale contacten en voorzieningen dichtbij, en een gevoel van veiligheid. De inzet van eventuele professionele hulp kan efficiënt georganiseerd worden omdat de diverse gebruikers ervan dicht bij elkaar wonen en mensen kunnen elkaar helpen. Een zinvolle daginvulling is ieders eigen verantwoordelijkheid. Koffieochtenden in de wijk zijn een goed voorbeeld. Wanneer mensen het niet op eigen kracht of met hulp van de omgeving kunnen dan zal de gemeente ondersteuning bieden. In sommige gevallen kan volstaan worden met een aantal dagdelen per week dagbesteding. Om bovenstaande te realiseren en het draagvlak te optimaliseren wordt met participatieorganen en woningbouwverenigingen en andere relevante partners een Westeinderakkoord Zorg en Ondersteuning gesloten.

In de Wmo-nota 2015-2018 'Meedoen mogelijk maken', die de gemeenteraad vervolgens op 3 september 2015 heeft vastgesteld, worden de beleidskaders verder uitgewerkt. Een van de bestuurlijke keuzes die hierin gemaakt worden heeft betrekking op het onderwerp woonservicezones. De gemeente wenst de realisatie van woningen met extra voorzieningen, voor ouderen in een zogenoemde woonservicezone, te ondersteunen. Aalsmeer verwacht dat de komende vijf jaren zo'n 180 geclusterde woningen beschikbaar moeten komen voor ouderen die op basis van de maatregel Scheiden wonen en zorg de komende jaren thuis moeten blijven wonen. Dergelijke geclusterde woningen dienen te liggen in zogenaamde woonservicezones, een deel van een wijk waar meerdere ouderencomplexen staan en waar zorg en ondersteuning binnen handbereik zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een thuiszorgpost of vrij toegankelijke vormen van dagstructurering. Vermenging in deze zones is van belang. Het bieden van de mogelijkheid aan inwoners die minder tot geen beperking hebben ook in deze complexen te wonen. Dit geeft de mogelijkheid elkaar te ondersteunen. Aalsmeer kiest vanaf 2015 voor het samen met betrokken partijen inrichten van zes woonservicezones. Rond het onderhavige project ligt de woonservicezone Hornmeer. Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het realiseren van een deel van deze benodigde geclusterde woningen.

6.4.4 Groenvisie

Op 2 oktober 2014 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de Groenvisie 'Groen en blauw voor jou' vastgesteld. De visie geeft inzicht in de koers voor beleid, inrichting en beheer van het groen voor heel Aalsmeer. Een doel van de groenvisie is het verbeteren van de ruimtelijke structuur door samenhang van groen en water te bevorderen.

In deze visie is de groenstrook langs het water als "wijkpark" aangeduid en maakt deze onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van dit gebied. Bovendien is het mogelijk middels deze route ommetjes te maken in de wijk.

De moderne uitbreidingen, waaronder de Hornmeer, worden gekenmerkt door een opzet met veel ruimte en rust. Bewoners beschikken veelal over een voor- en achtertuin. Het beeld van de wijk wordt bepaald door groen. De Hornmeer is een groene wijk met een parkachtig karakter. De wijk wordt gekenmerkt door veel bosplantsoen, gras, water en bomen. Bovendien is in deze wijk het grootste park van Aalsmeer gelegen (Hornmeerpark). Voor deze wijk zijn er mogelijkheden de kwaliteit van het groen te versterken. In de eerste plaats door versterking van de laanbeplanting. In de tweede plaats zijn er mogelijkheden de ruimtelijke kwaliteit te versterken door meer afwisseling aan te brengen in het groen.

De herontwikkeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de versterking van laanbeplanting en de belevingswaarde van het groen te versterken door meer afwisseling aan te brengen in het groen. Bij de verdere planvorming kan dit verder worden uitgewerkt.

Conclusie

Het bestemmingsplan handhaaft de bestaande groenstructuren door hier expliciet een groenbestemming op te leggen. Het bestemmingsplan is in lijn met de Groenvisie.

6.4.5 Aalsmeers Verkeer- en vervoerplan

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

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

In het AVVP is een wegencategorisering opgenomen. Het omliggende wegennet in de Hornmeer is aangewezen als erftoegangsweg met een 30 km/h-regime. De Dreef is daarbinnen gecategoriseerd als ontsluitingsweg waar 50 km/h gereden mag worden.

Erftoegangswegen dienen te voldoen aan een duurzaam veilige inrichting. Uitgangspunt voor verharding van de rijbaan is een open verharding. Eenrichtingsverkeer dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Uitgangspunt is om snelheid remmende maatregelen te voorkomen. Voetpaden zijn minimaal 1,80 meter breed, waarbij wordt gestreefd naar 2,10 m exclusief trottoirbanden. Fietsroutes dienen herkenbaar, direct, sociaal veilig, en comfortabel te zijn en langs voorzieningen te lopen.

De in Aalsmeer gehanteerde parkeernormen komen voort uit de landelijk parkeertallen (ASVV) en opgenomen in de Nota Parkeernormen Aalsmeer.

De beoogde infrastructuur en voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de ontwikkeling kunnen op basis van het voorliggende bestemmingsplan worden doorgevoerd.

6.4.6 Welstandsnota

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer is een welstandsnota opgesteld. De Welstandsnota Aalsmeer 2013 is vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2013. Voor het gebied geldt een "Kan" bepaling, hetgeen inhoudt dat aanvragen ten aanzien van welstandsaspecten ambtelijk kunnen worden afgedaan. Gezien de omvang van de ontwikkeling wordt voorgesteld voor dit gebied een afzonderlijk beeldkwaliteitskader op te stellen (zie paragraaf 7.11).

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming is gebaseerd op een balans tussen maatschappelijke dynamiek en gezondheidsrisico's. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico voor de gebruiker mag vormen. Is dat wel het geval, dan spreken wij van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Deze gevallen moeten op korte termijn worden gesaneerd of het gebruik en/of de functie moet worden gewijzigd zodat de verontreiniging geen risico vormt.

De bodemkwaliteit kan ook een acceptabel risico vormen. We spreken dan van een ernstig geval en een potentieel risico. Een ernstig geval met potentiële risico's hoeft niet gesaneerd te worden, omdat het opheffen van potentiële risico's niet kosteneffectief is.

Het loont wel te saneren wanneer er toch al grondwerk plaatsvindt. Daarom is het verboden om in ernstig verontreinigde grond te werken zonder saneringsdoel. De saneringshandeling dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag (BUS-melding bij de Provincie Noord-Holland). Procedures en normen voor onderzoek en sanering van de bodem zijn nader uitgewerkt in de Circulaire bodemsanering 2012.

Provinciale milieuverordening

Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. In de praktijk betekent dit dat alleen grond mag worden toegepast die voldoet aan de bodemchemische normen en die bodemfysisch vergelijkbaar is met de in het toepassingsgebied voorkomende grondsoort.

Rijksstructuurvisie Ondergrond (in voorbereiding)

De ondergrond speelt een grote rol bij het accommoderen van maatschappelijke opgaven, zoals de energievoorziening, de drinkwaterbereiding, en klimaatmitigatie en-adaptatie.

De Rijksoverheid wil samen met andere overheden een samenhangend beleid ontwikkelen voor activiteiten in de ondergrond. Dat doen ze in het brede Programma Bodem en Ondergrond. De overheid wil de ondergrondse ruimte ordenen en activiteiten zoals aardwarmtewinning, opslag van stoffen waaronder CO₂, grondwater- en andere grondstoffenwinning en gebruik van bodemenergie op elkaar afstemmen. Onderdeel van dit programma is het vaststellen van de structuurvisie Ondergrond op rijksniveau. Ook op regionale en lokale schaal dient ordening en afstemming plaats te vinden.

Relevantie plangebied

De generieke bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie kan worden afgeleid van de regionale bodemkwaliteitskaart die is opgenomen in de Regionale nota bodembeheer. Op basis hiervan zou de bodem voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter onder maaiveld) ter plaatse gemiddeld de bodemkwaliteitsklasse 'landbouw-natuur' heeft. Hier wordt geen verontreiniging verwacht. Er is echter een verdenking van asbest, omdat er op de locatie nog oud maatschappelijk vastgoed aanwezig is. Het bodemonderzoek ter plaatse zal na de sloop van de gebouwen kunnen worden uitgevoerd.

Bodemkwaliteit en haalbaarheid

De haalbaarheid van dit ruimtelijk plan kan onder druk komen te staan door de kosten van een eventueel noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. Dit kan leiden tot een negatief resultaat op de grondexploitatie. Dit is een risico bij herbestemmen van het gebied ten behoeve van woningbouw. Gezien de te verwachten bodemkwaliteit zijn de hoge kosten in de exploitatie niet te verwachten.

Bodemenergie

In het plangebied spelen voor zover bekend geen landelijke opgaven van de in voorbereiding zijnde Rijksstructuurvisie Ondergrond. De ondergrond van het plangebied is in principe geschikt voor de toepassing van bodemenergie, zowel voor open- als voor gesloten systemen. Voor collectieve bodemenergiesystemen moet bovengronds ruimte worden gereserveerd voor onttrekkings- en infiltratieputten en transportleidingen.

Putten en leidingen ten behoeve van collectieve bodemenergie systemen in de openbare ruimte dienen zo veel mogelijk te worden gebundeld met andere ondergrondse kabels en leidingen. Bodemenergiesystemen verkrijgen een hogere efficiëntie wanneer ze op het juiste schaalniveau worden gecombineerd met andere gebruiksfuncties met een warmte-of koudeoverschot. Het is van belang om na te gaan of in de omgeving van het plangebied binnen de planperiode benutting van de ondergrond zal gaan plaatsvinden en/of andere gebruiksfuncties (kunnen) worden gerealiseerd.

7.2 Water

Waterbeheerplan 5 2016-2021

Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofdamijsie is schoon water en droge voeten.

Dit wordt bereikt door:

- Beschermen van overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagseveiligheid); preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking) en voorbereiden op een calamiteit;
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied;
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater;
- Zorgen voor voldoende water: niet te veel, niet te weinig, passend bij het gebruik.

De Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Sedert 1 juli 2015 heeft Rijnland een nieuwe Keur. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan. Denk hierbij aan werken of handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een

omgevingsvergunning bij de gemeente). 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. Ook moet een toename van verharding gecompenseerd worden door het op voorhand graven van extra oppervlaktewater. Rijnland hanteert de eis dat bij een toename van verharding van meer dan 500m², ter compensatie 15% van het extra verharde oppervlak als waterberging in de vorm van oppervlaktewater dient te worden gecompenseerd. Ook hiervoor is een watervergunning vereist.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Relevantie plangebied

Het plangebied is waterstaatkundig gezien gelegen in de Horn- en Stommeerpolder met een zomerpeil van NAP -5,02 en winterpeil NAP -5,12. Op de gronden is de Keur van het Hoogheemraadschap Rijnland van toepassing. Bij de beoogde ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland. Het bestemmingsplan ligt niet binnen een waterkering. Men hoeft dus geen rekening te houden met beperkingen van werkzaamheden binnen de beschermingszone. Er wordt geen water gedempt dat rechtstreeks moet worden gecompenseerd.

Het bestemmingsplan voegt verharding toe aan het gebied. In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel verhard. Het gaat hier om de aanwezige bebouwing en omliggende verharding in de vorm van pleinen en paden met een oppervlakte van circa 11300 m². Indien door de toekomstige woningbouw en benodigde verhardingen in de vorm van parkeerruimte, paden en wegen deze oppervlakte met meer dan 500 m² overschrijdt, dient dit gecompenseerd te worden. Van de toename van het verhard oppervlak zal 15% aan oppervlakte extra water te worden aangelegd. Het is niet exact duidelijk om hoeveel toegenomen verharding dit exact gaat. Dit zal pas duidelijk worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen en watervergunning. Wel kan gesteld worden dat de bouwvlakken voor maximaal circa 9000 m² aan footprint toestaat. Hier zal uiteraard onbebouwde verhardingen bij op moeten worden geteld.

Voor het gehele project Hornmeer is in samenspraak met het Hoogheemraadschap Rijnland een waterbalans opgesteld. Dit project is hier grofweg in meegenomen. In overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland wordt voor dit deelproject uitgegaan van een toename aan verhard oppervlak van 2900 m². Dit houdt in dat er 435 m² aan water gegraven moet worden. Dit wordt samen met de compensatie van andere deelprojecten uit de Ontwikkelvisie Hornmeer opgenomen in het kasboek voor extra te graven water binnen het Hornmeerpark.

7.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt, te weten: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Verder wordt het verrichten van opgravingen aan de markt overgelaten.

Door de wet heeft de gemeente een nieuwe wettelijke taak gekregen: bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied. De aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten moet zelf de kosten dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, uitgaande van het principe 'De verstoorder betaalt'. De aanvrager heeft recht op nadeelcompensatie van de gemeente wanneer de kosten onredelijk hoog zijn.

Het principe dat de veroorzaker betaalt geldt uitsluitend wanneer de wet uitdrukkelijk bepaalt dat er een archeologisch voorschrift aan de vergunning kan worden verbonden.

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

- Het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in situ behouden blijven;
- De verplichting tot het doen van opgravingen;
- Het werk laten begeleiden door een deskundige.

De provincie of het rijk kunnen in plaats van de gemeente bevoegd zijn om beslissingen te nemen over terreinen met archeologische resten. Het gaat daarbij om vergunningen voor ontgravingen en om vergunningen inzake beschermde archeologische monumenten die voorkomen op de monumentenlijst van het rijk. Aan deze vergunningen kunnen dezelfde archeologische voorschriften worden verbonden.

Het rijk is ook het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen. Vondsten met archeologische waarde dienen te worden aangegeven bij het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland.

Beleidsnota Archeologie

De Beleidsnota Archeologie zet uiteen op welke wijze de gemeente Aalsmeer verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Door bij het ontwikkelen van nieuwe of het aanpassen van bestaande bestemmingsplannen archeologische waarden en verwachtingen op te nemen en in de toelichting te verwijzen naar het gemeentelijk archeologiebeleid kunnen de kosten van eventueel archeologisch onderzoek worden verhaald op de verstoorder van het bodemarchief. In het bestemmingsplan wordt ook voorgescreven welke verplichtingen de vergunningaanvrager heeft op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Relevantie/beschrijving plangebied

De locatie Meervalstraat/Roerdomplaan is in de Beleidsnota Archeologie aangemerkt als archeologievrij. Verder onderzoek naar archeologie is dan ook niet nodig. In het

bestemmingsplan hoeven dus geen regels met betrekking tot archeologie gesteld te worden.

7.4 Verkeersaspecten

In paragraaf 5.1 en 5.2.3 is beschreven hoe het plangebied is geprojecteerd ten opzichte van het omliggende wegennet en hoe de huidige ontsluiting van de locatie hierop is vormgegeven. De planlocatie zal ontsluiten via de Roerdomlaan op de Dreef en via de Meervalstraat direct op de Dreef met een nieuwe ontsluiting. Beschreven moet worden of de toekomstige bestemming meer verkeer genereert dan het geldende bestemming. Indien een verkeerstoename te verwachten is dient verantwoord te worden dat de omliggende buurt/wijkontsluiting voldoende is om de toename te verwerken. Aan de hand van gemeentelijke verkeerstellingen en het verkeersmodel, de richtlijnen van het CROW en SWOV (Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid) kan het volgende worden gesteld.

De geldende bestemming van de planlocatie is 'Maatschappelijk'. De verkeersbewegingen die deze bestemming genereert komen te vervallen. Op basis van CROW-uitgangspunten kan van de volgende verkeersaantrekkende werking worden uitgegaan:

- Er worden maximaal 160 woningen gerealiseerd. Volgens CROW genereert een woning 6-7 verkeersbewegingen per dag. Uitgaande van 7 zijn dit in totaal 1120 bewegingen;
- Er wordt 600 m² aan zorg- en welzijnsdiensten (waaronder inloopvoorziening) anders dan huisartsen gerealiseerd. Dit komt overeen met 7,98 behandelkamers, aangezien 100 m² 1,33 behandelkamer beslaat. Volgens CROW genereert een gezondheidscentrum per behandelkamer 16,1-20,2 verkeersbewegingen. Uitgaande van 20,2 zijn dit in totaal 161 bewegingen;
- Er wordt 300 m² aan huisartsenpraktijk gerealiseerd. Dit komt overeen met 3,99 behandelkamers, aangezien 100 m² 1,33 behandelkamer beslaat. Volgens CROW genereert een huisartsenpraktijk per behandelkamer 23,4-27,8 verkeersbewegingen. Uitgaande van 27,8 zijn dit in totaal 111 bewegingen.

In totaal is sprake van 1392 voertuigbewegingen.

De Dreef is een ontsluitingsweg waar 50 km/h gereden mag worden. De acceptabele belasting op dergelijke wegen is 25000 mvt/etmaal. Volgens de tellingen telt deze weg slechts 3000 mvt/etmaal. Een toename van 1392 mvt/etmaal zou ruimschoots aanvaardbaar zijn binnen het huidige profiel.

Voor wat betreft het aspecte parkeren zal de Nota Parkeernormen Aalsmeer het toetsingskader zijn. Deze wordt gekoppeld aan de planregels middels een voorwaardelijke verplichting. Dit betekent dat rekening gehouden is met 1,2 parkeerplaats per zorgwoning (onafhankelijk van het zorgzwaartepakket), een gedifferentieerd aantal parkeerplaatsen afhankelijk de oppervlakte voor de overige woningen (1,5 1,9 en 2,2 parkeerplaatsen per woning met een oppervlakte van respectievelijk <100m², 100-140m² en >140m²). Daarnaast gelden er vastgestelde normen voor de geplande zorg- en welzijnsdienstverlening (o.a. 2,5 parkeerplaats per behandelkamer).

7.5 Geluid

Beleidskader

In het algemeen maakt een bestemmingsplan de aanwezigheid van geluidproducerende bronnen, zoals industrie en wegverkeer, ruimtelijk mogelijk. Ook worden bestemmingen mogelijk gemaakt die een zekere mate van rust behoeven, zoals woningen, ziekenhuizen en in het onderhavige geval scholen.

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaaï in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. De gemeenteraad van Aalsmeer heeft de "Deelnota Hogere Waarden" vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:

1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

Wegverkeer

Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die gesitueerd worden binnen de zone van een weg. In geval sprake is van aanleg van een nieuwe weg (reconstructie van een weg) zal ook de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Luchtverkeer

Bij de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) op 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) in werking getreden. Hiermee zijn nieuwe beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Naast het luchthavengebied is een beperkingengebied aangegeven. In het beperkingengebied zijn een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor verschillende regels gelden. Het gaat om o.a. een geluidssloopzone en een beperkingen geluidszone. Deze bepalingen moeten in de bestemmingsplannen worden verwerkt.

Relevantie beschrijving plangebied

Het plangebied ligt binnen de zone van de gezoneerde weg (50 km/h) de Dreef. Er moet derhalve getoetst worden of voldaan wordt aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Wegen met een snelheid van 30 km/h (Beethovenlaan, Roerdomplaan en Meervalstraat) hebben geen geluidzone. Dit geldt ook voor de nieuwe verkeersbestemming tussen de Meervalstraat en de Dreef waar een alternatieve ontsluiting is voorzien. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting van de bestaande wegen wel inzichtelijk gemaakt. Voor de nog niet bestaande doorsteek naar de Dreef kan met zekerheid worden gesteld dat de verkeersdruk en daarmee samenhangende geluidsbelasting lager zal zijn dan op de omliggende straten. De aanwezige geluidsbelasting hier is overwegend te wijten aan het wegverkeerslawaaï van de Dreef. De doorsteek zal geen significante toename van geluid op de aangrenzende woningen tot gevolg hebben.

Daarnaast ligt de locatie binnen de 20 Ke-zone. Ook de geluidsbelasting ten gevolge van de luchthaven Schiphol wordt beschouwd.

Op 25 januari 2017 heeft Tauw BV in opdracht van de gemeente Aalsmeer een onderzoek naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemming binnen het projectgebied uitgevoerd (rapport R001-1239767HUI-vvv-V02-NL). Het rapport is opgenomen in bijlage 2.

Uit de resultaten blijkt dat alleen de geluidbelasting ten gevolge van de Dreef met 54 dB voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zorgt. Deze overschrijding vindt plaats op het oostelijke deel (bebouwingsvlak C) van de projectlocatie. Op de overige delen is de geluidsbelasting lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB en vormt hiermee geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat. Dat zelfde geldt voor de belasting van de 30 km/h wegen, waaronder de doorsteek naar de Dreef.

Indien de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden kan door Burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Dit besluit moet nader gemotiveerd worden. De ontheffingsgronden voor hogere grenswaarden zijn vastgelegd in het Hogere Waarde Beleid Regio Amstelland - de Meerlanden. De maximale waarde waarvoor ontheffing aangevraagd kan worden bedraagt 63 dB en wordt niet overschreden.

Aangezien het plangebied gedeeltelijk binnen het LIB-beperkingengebied (20 Ke) valt zal ook de cumulatie met vliegtuiggeluid berekend moeten worden. Het plangebied heeft een geluidbelasting van circa 53 dB (Lden) vanwege het luchtvaartlawaai Schiphol. De totale gecumuleerde geluidbelasting bedraagt dan maximaal 62 dB (op de oostgevel van bebouwingsvlak C), hetgeen impliceert dat er extra eisen worden gesteld aan de geluidwering van de gevels van de woningen.

Maatregelen aan de weg om de geluidbelasting verder te verlagen worden niet kansrijk geacht om redenen van beheer en onderhoud. Verlagen van de snelheid is niet wenselijk vanwege de doorstroombaan van de Dreef. Maatregelen als geluidschermen zijn om stedenbouwkundige en verkeerkundige redenen niet wenselijk omdat de groenzone als structureel groen wordt aangewezen. Het is niet aannemelijk dat het bestaande groen en bomen een wezenlijke bijdrage leveren aan het verlagen van de geluidsbelasting op de planlocatie. Daarvoor is de mate van aanwezigheid en de dichtheid te beperkt.

Op 22 september tot en met 2 november 2017 heeft het college van Burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden in procedure gebracht. Hiertegen een zienswijze ingediend. De zienswijze is betrokken bij de besluitvorming en beantwoord in de bij dit bestemmingsplan horende Nota van Beantwoording zienswijzen. Op 17 april 2018 heeft het college het besluit hogere grenswaarden vastgesteld.

7.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen.

Grenswaarden

Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO₂) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m³;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM_{2,5}, deeltjes nog kleiner dan PM₁₀, is een grenswaarde van 20 µg/m³ vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school of kinderopvang - in de nabijheid van provinciale wegen (binnen 50 meter) en rijkswegen (binnen 300 meter) beperkt. Dat geldt voor nieuwe situaties en bestaande situaties die worden uitgebreid, waarbij sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ of PM₁₀. Binnen dit bestemmingsplan bevinden zich weliswaar gevoelige bestemmingen, maar zijn deze gesitueerd buiten de genoemde afstanden van provinciale- of rijkswegen.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³. Met name NO₂ en PM₁₀ zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.

In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Relevantie plangebied

Op basis van CROW-uitgangspunten blijkt de verkeersaantrekkende werking 1365 personenauto's per werkdag te zijn.

Het NIBM-tool vereist cijfers per weekdag en niet per werkdag. In een woonwijk moet daarom het werkdaggemiddelde omgezet worden naar een weekdaggemiddelde; volgens de handleiding van het NIBM-tool moet daarom vermenigvuldigd worden met 0,9. Dit levert een aantal van 1229 voertuigbewegingen op.

Bovenstaand ingevoerd in het NIBM-tool, versie van 30 maart 2015, leidt tot de conclusie dat het oprichten van een school van de aangegeven grootte een ontwikkeling is die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1229
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,90
PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

7.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Aalsmeer gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad

verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen inwerking getreden. Deze wet vervangt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het doel van Basisnet is om gevaarlijke stoffen te kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en in het buitenland en de risico's voor omwonenden langs de routes binnen de wettelijke grenzen te houden. Het systeem Basisnet heeft betrekking op de vervoer van gevaarlijke stoffen over grote vaarwegen, spoorwegen en autowegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Relevantie plangebied

De dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen was de N196. Het plangebied ligt buiten de veiligheidszone van 200 meter van deze weg. Ook liggen er in de directe nabijheid van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of buisleidingen.

7.8 Flora en fauna

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

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

Wat is relevant voor het plangebied?

In opdracht van de Gemeente Aalsmeer heeft ATKB (Adviesbureau voor bodem, water en ecologie) een quickscan (20161121/rap01) opgesteld waarin de effecten op beschermde planten en dieren zijn beoordeeld. Dit rapport is opgenomen in bijlage 4.

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels en verblijfplaatsen, vliegroutes en fourageergebieden van vleermuizen niet zijn uitgesloten. De bunzing, hermelijn en wezel (marterachtigen) kunnen mogelijk ondergrondse hollen of andere verblijfplaatsen hebben (bij nader inzien bleken geen aanwijzingen voor verblijfplaatsen). De werkzaamheden leiden mogelijk tot verstoring van broedvogels, vernietiging van verblijfplaatsen en onderbreken van vliegroutes van vleermuizen.

Er dient aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheidsbeoordeling van jaarrond beschermde nesten, verblijfplaatsen, vliegroutes en fourageergebieden van vleermuizen en beschermde broedvogels. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan kunnen mogelijk ontheffingen worden verleend.

7.9 Milieuzonering bedrijven

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de milieuhinder van omliggende bedrijven. Enerzijds moet worden beoordeeld of ter plaatse van de ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Anderzijds dienen de bestaande rechten voor omliggende bedrijven niet onevenredig te worden geschaad. Er dient dus rekening gehouden te worden met de milieuruimte die een bedrijf nog tot haar beschikking heeft. Hinder van bedrijven manifesteert zich in verschillende vormen: gevaar, geluid, stof of geur.

Relevantie plangebied

In de direct nabijheid van het plangebied is een tankstation (Dreef 3) en zwembad De Waterlelie gelegen. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is de richtafstand tussen een tankstation en zwembad en een gevoelige bestemming respectievelijk 30 en 50 meter. Deze afstand is ruim aanwezig.

7.10 Duurzaam bouwen en energie

Het Duurzaam Bouwen beleid (vastgesteld door de Raad in 2009) bevat ambities en uitgangspunten voor energie, de groene ruimte, natuur en materiaalgebruik. De ambitie voor nieuwbouw is ambitieniveau A voor energie (> 30% CO₂-reductie in 2020 tov 1990) en B voor materiaalgebruik en ecologie. De doelstelling van de gemeente Aalsmeer is om door middel van duurzaam bouwen in de woningbouw en utiliteitsbouw (nieuwe en bestaande voorraad) een bijdrage te leveren aan het terugbrengen van de milieubelasting en het verhogen van de bouw- en leefomgevingskwaliteit. Aalsmeer heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO₂-uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen.

Voor woningen was de epc in 2009 nog 0,8. In 2015 is de epc-eis aangescherpt naar 0,4.

Energie

Ambitie A is vertaald naar een streef EPC waarde die minimaal 75% lager is dan de wettelijke norm. De landelijke energienorm is na het vastgestelde beleid aangescherpt. Een hoge ambitie kan bijvoorbeeld worden bereikt door extra isolatie, energiezuinige systemen, warmte-koude opslag gecombineerd met alge temperatuurverwarming, en het benutten van de zon als energiebron. Het is een uitdaging om deze maatregelen in te passen in de nieuwbouw. Op korte termijn wordt de EPC voor nieuwbouwwoningen naar verwachting aangescherpt naar 0. Dit houdt in dat de in het plangebied te realiseren woningen naar verwachting energieneutraal dienen te zijn. Momenteel wordt een Energievisie Hornmeer opgesteld. Kern van deze visie is het hergebruik van restwarmte van het datacenter van KPN dat is gevestigd op het bedrijventerrein Hornmeer. Ambitie is om deze restwarmte te gebruiken voor verwarming van de fusieschool, het zwembad De Waterlelie alsmede onderhavige nieuwbouwlocatie.

Materiaalgebruik

Het computerprogramma GPR (gemeentelijke praktijkrichtlijn) is een gangbaar instrument om de prestatie van een gebouw door te rekenen, onder andere op materiaalgebruik. Dit is mogelijk omdat GPR informatie bevat over de milieueffecten van alle typen bouwmaterialen die op de markt verkrijgbaar zijn. Met behulp van een zgn. levenscyclus analyse is bekend wat de milieueffecten zijn van deze producten, gedurende de fase van winning, transport, bewerking, gebruik en afdanking (afval). Ambitieniveau

B houdt in dat minimaal een cijfer 8 in het computerprogramma GPR voor gebouwen moet worden gehaald op het thema milieu.

Groene ruimte en water, natuur (ecologie)

Ambitieniveau B houdt in dat een duidelijke ruimtelijke structuur wordt gecreëerd voor de inheemse flora en fauna. Deze structuur wordt gebaseerd op een ecologische inrichtingsstudie, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de resultaten van de wettelijke onderzoeksplicht (Flora en Faunawet).

Overige aspecten van duurzaamheid

Er wordt voor dit project een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De hemelwaterafvoer (HWA) zal afwateren op de nabij de woningen gelegen watergang, die waar mogelijk natuurvriendelijk uitgevoerd wordt. Er worden zo veel mogelijk duurzame materialen toegepast zodat uitloging van materialen wordt voorkomen.

De duurzaamheideisen zullen deel uit maken van de tender.

7.11 Beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan is een globaal plan met beperkte bouwregels. Het is uitdrukkelijk aan een ontwikkelende partij hierbinnen een exploitabele invulling te geven. Burgemeester en wethouders hechten veel waarde aan een goede beeldkwaliteit en duurzaamheid bij het ontwikkelen van de locatie. Deze ambitie krijgt, met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm een concrete vertaling in een beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze een specifieke sfeer kan worden uitgewerkt met behulp van richtlijnen voor de stedenbouwkundige details en de architectuur. Dit beeldkwaliteitsplan moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij het ontwerpproces betrokken is.

Om een bijzonder plangebied te realiseren worden op voorrang een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van deze locatie. Hiertoe behoren de volgende kenmerken:

- Binnen het plangebied spelen groen en water een belangrijke rol, deze parkachtige uitstraling dient behouden te blijven (deels wonen in een park);
- De bebouwing dient zich architectonisch te onderscheiden van de overige traditionele woonbebouwing in deze wijk;
- Frontvorming naar de openbare zijden is uitgangspunt.

De in het beeldkwaliteitsplan vastgelegde regels en richtlijnen worden gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij maakt het deel uit van de welstandsnota. Daarmee verkrijgt het beeldkwaliteitsplan de status als beleidsdocument. Een initiatiefnemer die op deze locatie bebouwing wil realiseren, zal zowel met het bestemmingsplan als met het beeldkwaliteitsplan rekening dienen te houden.

Op het moment dat er door een architect een schetsplan is vervaardigd wordt dit door de Welstandscommissie van de gemeente Aalsmeer getoetst. Deze toets vindt alleen plaats op de in dit beeldkwaliteitsplan vastgestelde randvoorwaarden. Hiermee wordt de samenhang tussen bouwplan, en de situering van de buitenruimte ten aanzien van de beeldkwaliteit bewaakt. Het Beeldkwaliteitplan is bijgevoegd in bijlage 5.