

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Aard en doel</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>4</u>
<u>HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving</u>	<u>5</u>
<u>2.1 Ruimtelijke karakteristiek</u>	<u>5</u>
<u>2.2 Huidige situatie en ontwikkeling</u>	<u>5</u>
<u>2.3 Geldend bestemmingsplan</u>	<u>7</u>
<u>HOOFDSTUK 3 Planopzet</u>	<u>9</u>
<u>3.1 Algemeen</u>	<u>9</u>
<u>3.2 De bestemmingen</u>	<u>9</u>
<u>HOOFDSTUK 4 Beleid</u>	<u>11</u>
<u>4.1 Rijksbeleid</u>	<u>11</u>
<u>4.2 Provinciaal beleid</u>	<u>12</u>
<u>4.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>13</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten</u>	<u>15</u>
<u>5.1 Bodem</u>	<u>15</u>
<u>5.2 Water</u>	<u>16</u>
<u>5.3 Geluid</u>	<u>17</u>
<u>5.4 Luchtkwaliteit</u>	<u>18</u>
<u>5.5 Externe veiligheid</u>	<u>19</u>
<u>5.6 Ecologie</u>	<u>20</u>
<u>5.7 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>20</u>
<u>5.8 Duurzaam bouwen en energie</u>	<u>23</u>
<u>HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid</u>	<u>26</u>
<u>6.1 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie</u>	<u>26</u>
<u>6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>26</u>
<u>6.3 Handhaving</u>	<u>27</u>

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Reeds geruime tijd bestaan plannen om de locatie Kerkepad/Kudelstaartseweg in Kudelstaart (gemeente Aalsmeer) te herontwikkelen. Het plan voorziet in de (her)ontwikkeling van een bestaande woning en aanvullend de bouw van maximaal vier nieuwe woningen. Het bouwplan inclusief voorzieningen past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen'. Voor het project wordt een separate planologische procedure doorlopen in de vorm van het voorliggende postzegelbestemmingsplan.

1.2 Aard en doel

Het bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Aalsmeer op 13 juni 2013, is van toepassing op het plangebied. Binnen dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel een woon- en een bedrijfsbestemming. Het bouwplan is in strijd met de betreffende gebruiks- en bouwvoorschriften (zie paragraaf 2.3). Om het bouwplan mogelijk te maken, wordt een nieuw planologisch-juridisch kader vastgesteld in de vorm van een (postzegel)bestemmingsplan ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een perceel grond gelegen aan de Kudelstaartseweg 67-73 in Kudelstaart.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: begrenzing plangebied

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze toelichting is als volgt. Na de inleiding in dit hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het project. Daarbij wordt ingegaan op de ruimtelijke karakteristiek van het gebied, de bestaande situatie en de beoogde situatie in relatie tot de vigerende planologische regeling. Hoofdstuk 3 bevat de juridische vertaling van de visie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie en gemeente. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan toegelicht.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

2.1.1 Historisch lint

Het plangebied is gelegen binnen het bebouwingslint van de Kudelstaartseweg, nabij fort Kudelstaart en maakt onderdeel uit van het historische lint De Kudelstaartseweg/Stommeerweg. Een historisch lint is niet planmatig aangelegd, is gefaseerd gerealiseerd en wordt gekenmerkt door individuele bebouwing.

De Kudelstaartseweg/Stommeerweg volgt de oevers van de Westeinderplassen. Vrouwentroost vormde een van de buurtschappen van Aalsmeer en hier is een intensivering van de bebouwing aan beide zijden van de Kudelstaartseweg waarneembaar. Vroeger stond hier een school, een uitspanning en een kerk. Deze gebouwen zijn allemaal verdwenen. De Kudelstaartseweg/Stommeerweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en over een groot deel van de oever is geen bebouwing aanwezig. De Kudelstaartseweg/Stommeerweg biedt voor een deel het uitzicht op de Westeinderplassen, dat als zeer waardevol wordt ervaren. De Kudelstaartseweg grenst aan gebieden met uiteenlopende kenmerken en bebouwingstypologieën, zoals Stommeer, Hornmeer en Legmeer. Ook het Fort Kudelstaart, als onderdeel van de stelling van Amsterdam, neemt binnen deze route een belangrijke plaats in.

Specifieke kenmerken:

- doorgaande weg met belangrijke verkeersfunctie;
- diversiteit in belevingswaarde (open waterfront, watertoren, surfeiland, fort Kudelstaart, kerk);
- diversiteit in woonbebouwing: vrijstaand, 2^e kap, rij-woningen, groot, klein;
- Kudelstaartseweg nabij het fort vrij van lintbebouwing direct aan de weg (valt binnen de stelling van Amsterdam);
- intensief en minder intensief bebouwde zones;
- waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen Westeinderplassen.

2.1.2 Plassenlint

Ingevolge de geldende Welstandsnota behoort het plangebied tot het gebied 'Plassenlinten', dat zich als volgt laat omschrijven.

De langs de zuid- en oostkant van de Westeinderplassen lopende wegen vormen samen met de bebouwing die aan weerszijden staan, een afwisselend lint. Het lint is naar het noorden toe dichter bebouwd. In het zuiden zijn meer doorzichten op het water. De bebouwing langs de weg is gevarieerd en afwisselend van vrijstaande panden tot korte rijtjes. De gebouwen zijn in het algemeen gericht op de plassen en staan in een verspringende rooilijn die de weg of het slotenpatroon volgt. Rooilijnen zijn per hoofdmassa in samenhang. Bijgebouwen staan meestal achter het hoofdgebouw en hebben een eenvoudige hoofdvorm. De panden hebben een eenvoudige tot zeer gedifferentieerde hoofdvorm. De hoofdmassa bestaat in het algemeen uit een tot twee lagen met een kap die bij oudere panden meestal in zadeldakvorm voorkomt en bij modernere panden meer varieert. De nokrichting loopt veelal evenwijdig aan de weg en staat er een enkele keer haaks op. De individuele en afwisselende bebouwing in de lintstructuur is cultuurhistorisch waardevol. Het lint is in de loop van de tijd sterk verdicht met woningen die passen in het oorspronkelijk zorgvuldige, kleinschalige beeld.

Het ruimtelijk beleid is gericht op handhaving en versterking van het lint en het tegengaan van te grote variatie.

2.2 Huidige situatie en ontwikkeling

Het plangebied bestaat uit twee delen. Op nummer 71-73 was een garagebedrijf aanwezig. De bebouwing is gesloopt en het terrein is braakliggend. Op het naastgelegen perceel (nummer 67-69) staat een vrijstaande woning in slechte staat en een schuur van ca. 50 m². Verder bestaat het perceel uit een gemaaid veld en een grote coniferen haag. De woning bestaat uit één laag met daarboven een kap. Naast de woning bevindt zich het historische Kerkepad. Dit pad liep oorspronkelijk van de Kudelstaartseweg richting De Kwakel. Aan de achterzijde (buiten het plangebied) loopt een ondiepe 1 meter brede sloot. Net daarvoor staat wat opslag van o.a. eik, braam en berk.



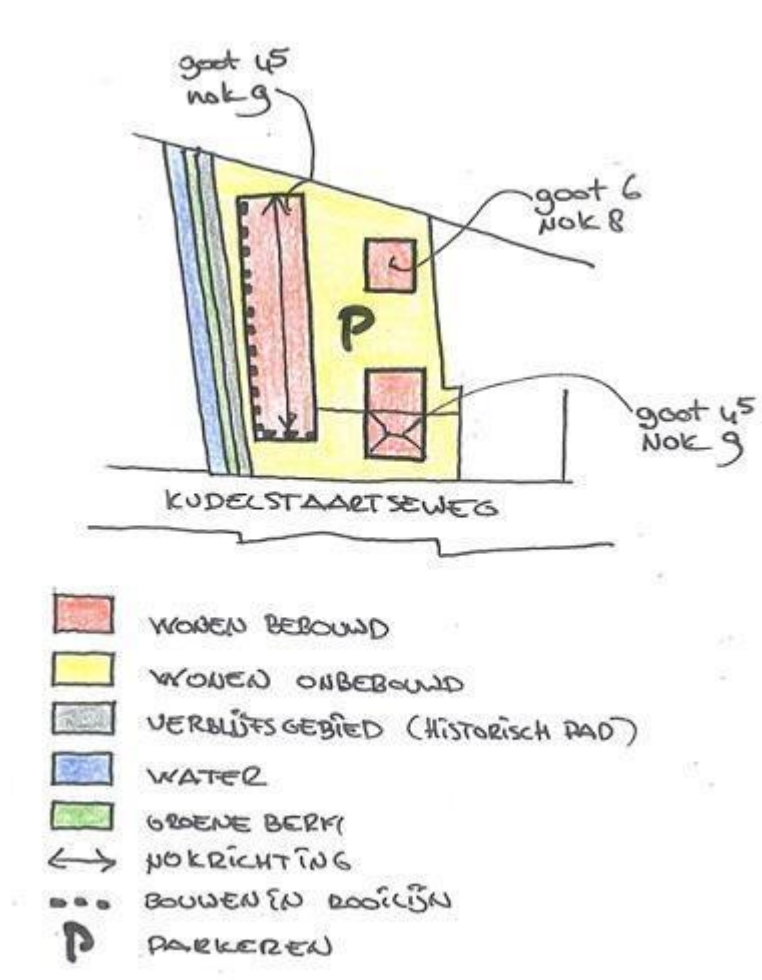
Figuur 3: impressie (1) huidige situatie plangebied



Figuur 4: impressie (2) huidige situatie plangebied

Het initiatief omvat de bouw van maximaal 5 woningen (waarbij 1 reeds bestaande woning wordt vervangen) met minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Het concept bestaat uit de inrichting van het perceel als een agrarisch bouwperceel. Dit houdt in dat de woningen bestaan uit een boerenwoning als hoofdgebouw en 4 woningen in de bijgebouwen, bestaande uit een hooiberg (1 woning) en een boerenschuur (3 woningen).

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd, in die zin dat de hooibergwoning is komen te vervallen. In paragraaf 6.2.3 wordt hierop nader ingegaan.



Figuur 5: Uitgangspunten herontwikkeling

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de beoogde herontwikkeling zijn de navolgende:

- voor de boerenwoning gelden de criteria voor lintbebouwing, d.w.z. een maximale bouwdiepte van 18 meter op de begane grond, een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter;
- voor de hooibergwoning geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter (piramidekap);
- voor de schuurwoningen geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter, afgedekt met een zadeldak waarbij de dakhelling en de nokrichting worden aangegeven. De voorgevel en de zijgevel aan de zijde die grenst aan het Kerkepad moeten worden gebouwd in de rooilijn;
- de gebouwen dienen los van elkaar te staan, zodat sprake is van drie losse bouwblokjes;
- het profiel van het Kerkepad moet worden vastgelegd, waarbij de groene berm belangrijk is;
- het parkeren moet plaatsvinden op eigen erf.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1). Dit plan wordt door de gemeenteraad, tegelijkertijd met het voorliggende bestemmingsplan, vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota

Aalsmeer 2013. Het beeldkwaliteitsplan dient specifiek voor dit project aldus als kader voor welstandstoetsing.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Op de gronden is van toepassing het bestemmingsplan "Kudelstaart op onderdelen", zoals vastgesteld op 13 juni 2013 door de raad van de gemeente. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen - Lintbebouwing' en 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waterstaat- Waterkering' en 'Waarde- Landschap - Stelling van Amsterdam'.

Ter plaatse van de bedrijfsbestemming is uitsluitend het gebruik als handel en reparatie van auto's en motorfietsen toegestaan. Ter plaatse van de woonbestemming is maximaal één vrijstaande woning toegestaan.

De voorgestane herontwikkeling voorziet in maximaal 4 woningen en past daardoor niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Ten tijde van het vaststellen van het nu geldende bestemmingsplan bestond een plan om de locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' te herontwikkelen. Dat plan was op dat moment echter onvoldoende concreet en uitvoerbaar om in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

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 een ieder. 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

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 bebouwingsregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Tuin (artikel 3)

Op de bijbehorende gronden van de woningen met de bestemming Tuin mag behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis en erkers en entreeportalen geen bebouwing worden opgericht. Op de gronden mag ook niet worden geparkeerd.

Wonen (artikel 4)

De te bouwen woningen en bijbehorende bouwwerken en voorzieningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Aan huis verbonden activiteiten, hierbij wordt gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie, dan wel voor een advocaat of een juridisch of financieel adviseur, zijn mogelijk, maar het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze activiteiten ondergeschikt te zijn aan het wonen. Dit is onder meer geregeld door het opnemen van een maximum percentage (30%) van het woonoppervlak.

Waarde - Archeologie 1 (artikel 5) en Waterstaat - Waterkering (artikel 6)

Als dubbelbestemmingen zijn in artikel 5 en 6 archeologie en waterkering opgenomen. De primaire bestemming mag de belangen die binnen deze dubbelbestemmingen worden behartigd niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

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.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

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

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 10)

Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerszones LIB) voor bedoeld zijn en worden de geldende (hoogte)beperkingen gesignaleerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

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 mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 12)

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

HOOFDSTUK 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 SVIR en Barro

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). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige plan. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in het kader van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Bro

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 in 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.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de LvDV, mits sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de LvDV blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van

toepassing. Zo oordeelde de Afdeling dat de ontwikkeling van acht woningen dermate kleinschalig is, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 24 december 2014, zaaknummer 201405237/1/R2, Wijchen). In het onderhavige geval gaat het om maximaal 4 woningen, waardoor moet worden geoordeeld dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een en ander neemt niet weg dat de behoefte aan de 4 woningen objectief vaststaat, waarbij eveneens duidelijk is dat de woningen binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) worden gerealiseerd:

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). Het onderhavige project is opgenomen in de monitor plancapaciteit.

Ad 2) Wordt in de behoefte voorzien binnen het BSG?

In artikel 1.1.1, onder h wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: 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. Gelet op de in paragraaf 1.3 geduide ligging van het plangebied, is de locatie waar nieuwbouw plaatsvindt gelegen binnen het BSG van de gemeente Aalsmeer.

4.1.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Voor de ruimtelijke ordening in de omgeving van Schiphol is het Luchthavenindelingbesluit (LIB) van kracht. In het LIB zijn regels en beperkingen opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol (vanuit externe veiligheid en geluid).

Ingevolge artikel 2.2.2 van het LIB mogen in het plangebied in beginsel geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de in bijlage 4 (maatgevende kaart toetshoogtes) bij het besluit aangegeven maximale waarden. Voor het plangebied is op deze bijlage aangegeven dat de bouwhoogte ca. 50 meter mag bedragen.

Ingevolge artikel 2.2.2a van het LIB mogen in het projectgebied in beginsel geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de in bijlage 4a (toetshoogte i.v.m. radar) bij het besluit aangegeven maximale waarden. Voor het plangebied is op deze bijlage aangegeven dat de bouwhoogte ca. 49 meter mag bedragen.

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 4 grondgebonden woningen met een bouwhoogte van maximaal 9 meter en valt daarmee ruimschoots binnen de genoemde hoogtenormen van het LIB.

Ingevolge artikel 2.2.3 van het LIB geldt voor het plangebied een beperking voor vogelaantrekkende bestemmingen of gebruik. Woningen vallen niet onder deze beperking.

In artikel 10 van de planregels is met het LIB rekening gehouden, zodat wordt geconcludeerd dat het LIB geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

In de structuurvisie is het onderhavige plangebied aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Het betreft een inbreiding waarbij één woning wordt gesloopt en vier woningen worden gebouwd. Deze inbreiding ligt in lijn met het genoemde uitgangspunt, dat het bestaand bebouwd gebied verder wordt verdicht door het bijbouwen van woningen.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen en afwijkingsbesluiten vast te stellen in overeenstemming met de PRV. Op 1 maart 2017 is de laatste herziening van het PRV in werking getreden.

In artikel 5a (Nieuwe stedelijke ontwikkeling) van de PRV is bepaald, dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Hoewel hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie § 4.1.2) en dus niet hoeft te worden voldaan aan de voorwaarde van regionale afstemming, is het onderhavige woningbouwplan opgenomen in de provinciale plancapaciteit voor (toekomstige) woningbouw. Hierdoor wordt desalniettemin voldaan aan de in de PRV opgenomen voorwaarde van regionale afstemming.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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). In de gebiedsvisie is de Kudelstaartseweg aangewezen als een lintstructuur.

Volgens de gebiedsvisie wordt in de linten vanouds vooral gewoond, vaak in combinatie met een kleinschalig bedrijf aan huis. Het is van belang om het bestaande karakter van deze lintstructuren met kleinschalige bebouwingspatronen te waarborgen. In de linten bestaat een grote mate van diversiteit in bebouwings- en begroeiingsdichtheid. Deze afwisseling in openheid en dichtheid moet worden behouden. Daarnaast is er sprake van een veelzijdigheid aan straatbeelden. Dit beeld wordt verkregen door:

- verschillende soorten van overwegend kleinschalige woonbebouwing met gevarieerde gevelbeelden;
- een verscheidenheid aan bebouwingsrichtingen;
- veelvuldige verspringingen in de rooilijn;
- door onregelmatige en in grootte variërende ruimtes tussen de bebouwing;
- door veel verschillende soorten erfbeplantingen en afscheidingen.

Dit alles levert een karakteristiek en gedifferentieerd beeld op dat bij nieuwe ontwikkelingen als uitgangspunt gehanteerd moet worden. Daarbij dient veralgemeende architectuur met zogenaamde 'cataloguswoningen' als minder passend te worden ervaren. Vandaar dat wordt ingezet op de lijn dat verdergaande schaalvergroting moet worden voorkomen (tenzij er sprake is van specifieke plaatsgebondenheid) en dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bij nieuwe initiatieven (nieuwbouw of uitbreiding) vormen de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormig karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en de doorzichten naar het achterliggende polderlandschap hierbij belangrijke elementen in het afwegingskader.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020.

4.3.2 Nota Lintenbeleid

Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de notitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten van de gemeente Aalsmeer' vastgesteld. Op 31 oktober 2013 is een eerste herziening van deze beleidsnotitie vastgesteld. In het lintenbeleid wordt beschreven dat de bebouwingslinten een belangrijke rol spelen in de ruimtelijke opbouw van Aalsmeer en bijdragen aan de collectieve identiteit van de gemeente. De oorsprong van de linten komt voort uit de agrarische bedrijfswoningen die in het lint stonden met daarachter de agrarische bedrijfsbebouwing. Doordat het buitengebied, gelegen achter het lint, in Aalsmeer veelal ten dienste stond van de glastuinbouw, is het ruimtegebruik van het buitengebied intensiever en de bebouwingsdichtheid hoger.

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

Het doel van het lintenbeleid is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelingen in woonlinten. Inzet van het beleid is om de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken.

Het bestemmingsplan voorziet, in combinatie met het Beeldskwaliteitplan, in een met zorg ontworpen ontwikkeling van maximaal 4 woningen die geheel tegemoet komt aan de van toepassing zijnde criteria voor deze locatie.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Bodem

5.1.1 Beleidskader

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

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

De drie sporen komen t.z.t. samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over de manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd.

5.1.2 Bodemonderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is verkennend (zie bijlage 2; rapport d.d. 25-05-2007, onder kenmerk 0719901A) en aanvullend (zie bijlage 3; rapport d.d. 25-08-2016, onder kenmerk 1647401A) bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennende onderzoek uit 2007 is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling. In 2016 is een vervolgonderzoek uitgevoerd om twee punten uit het eerdere onderzoek te actualiseren:

- Het onderzoek ter plaatse van de tankkuil op nr. 71-73 moest opnieuw worden uitgevoerd, aangezien deze, zowel in 1994 als 2007, onvoldoende is onderzocht;
- aanvullend moest een asbest in grondonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de percelen 67-69 en 71-73 in verband met het aantreffen van bijmengingen met puin en de (voormalige) aanwezigheid van bebouwing waarin asbesthoudende materialen waren toegepast.

Aangezien op dit moment nog bebouwing aanwezig is op het perceel 67-69 is voorsnog alleen het actualiserend onderzoek ter plaatse van de tankkuil uitgevoerd. Het asbest in grondonderzoek zal worden uitgevoerd als alle aanwezige bebouwing is gesloopt.

Sloop van asbesthoudende bebouwing maakt ook de bodem in principe verdacht. Indien uit een asbestinventarisatie onderzoek blijkt dat asbest aanwezig is in de te slopen onderdelen, is het noodzakelijk dat na de sloopwerkzaamheden een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Aan de te verlenen omgevingsvergunning zullen in dat kader nadere voorwaarden worden verbonden om te waarborgen dat de grond geschikt zal zijn voor

de beoogde woonfunctie. In het worst-case scenario dat er gesaneerd moet worden zullen deze kosten worden gedragen door de ontwikkelaar, die voor eigen rekening en risico het perceel herontwikkelt.

Conclusie uit het onderzoek is dat ook de vastgestelde bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige tankkuil geen belemmering vormt voor de voorgenomen herinrichting van de locatie. Bij grondverzet dient evenwel ter plaatse van de tankkuil rekening te worden gehouden met het vrijkomen van naar olie geurende, licht verontreinigde oliegrond. De grond is indicatief te beschouwen als "Niet Toepasbare grond" en dient derhalve naar een erkende verwerkingslocatie (grondreiniger) te worden afgevoerd.

5.2 Water

5.2.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

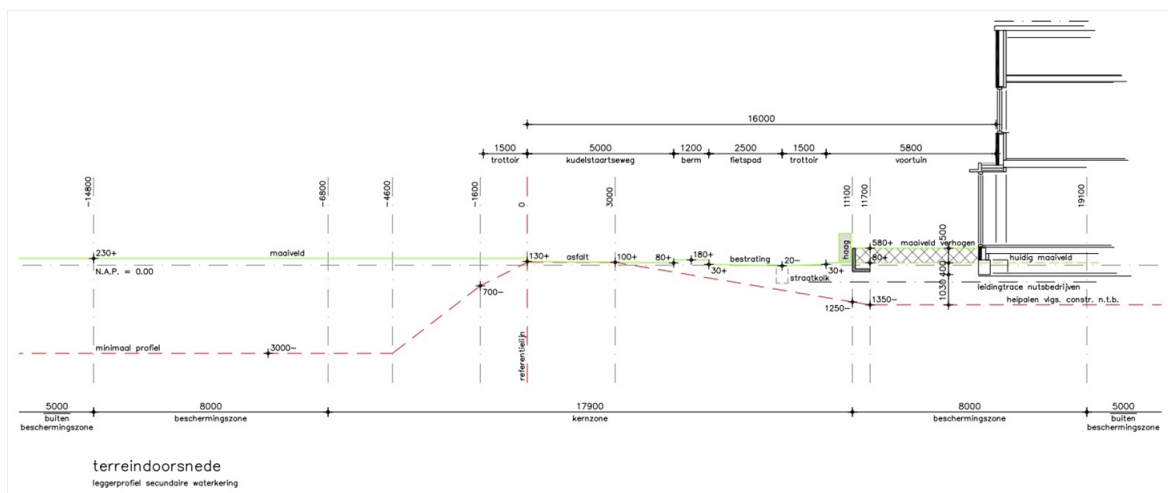
5.2.2 Watertoets

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft het Waterschap een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft het Waterschap een regelgevende rol.

Op de gronden binnen het projectgebied is de Keur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing. Bij de beoogde ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het beleid van het AGV. 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 het Waterschap (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 worden gecompenseerd door het op voorhand graven van extra oppervlaktewater.

In de bestaande situatie was 1.538 m² (651 m² bebouwing en 887 m² bestrating) van het perceel verhard. In de nieuwe situatie is dat 1.172 m² (564 m² bebouwing en 608 m² bestrating). In de beoogde situatie neemt de verharding dus met 366 m² af ten opzichte van de bestaande situatie. Extra oppervlaktewater is daarom niet nodig.

Uit onderstaande figuur valt op te maken op welke wijze de (bouw)werkzaamheden zich verhouden tot de waterkering en de van toepassing zijnde beschermingszones. Alvorens de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd, is een watervergunning van het Waterschap benodigd.



Figuur 6: ontwikkeling ten opzichte van de waterkering

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft over de watertoets overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Met de opmerking, dat in figuur 6 is uitgegaan van het minimale profiel van de waterkering, terwijl dit het profiel van vrije ruimte moet zijn, is de watertoets door het Waterschap akkoord bevonden. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen.

5.3 Geluid

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

In de Wet geluidhinder zijn voorkeurgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan kan worden voldaan, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. Voor het onderhavige initiatief is het volgende relevant.

Industrie algemeen

Voor de kleinere bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De Handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidshinder bij geluidsgevoelige bestemmingen, streefwaarden. Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

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 zal ook de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidsgevoelige 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 een bestemmingsplan worden verwerkt.

De onderhavige locatie ligt niet binnen het beperkingengebied van Schiphol, zoals dat met nummer 4 is aangewezen op de kaartbijlage van artikel 2.2.1, vierde lid van het LIB, of in een zone van een industrieterrein.

Naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4; rapport d.d. 13 januari 2016, onder projectnummer 1511H721/DBI/rap2). Het bouwplan is gelegen binnen de zone wegverkeerslawaaï van de Kudelstaartseweg en Bachlaan te Aalsmeer. Het Vrouwentroostpad en de Geniedijk (beide doodlopend) zijn niet relevant voor het onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

- De berekende geluidbelasting (incl. aftrek) ten gevolge van de Kudelstaartseweg bedraagt ten hoogste 59 dB Lden;
- De berekende geluidbelasting (incl. aftrek) ten gevolge van de Bachlaan bedraagt ten hoogste 37 dB Lden.
- De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt ten hoogste 64 dB Lden.

Uit het onderzoek is gebleken dat sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde ten gevolge van de Kudelstaartseweg. Daarom dient de toepassing van geluidsreducerende maatregelen te worden onderzocht. Gebleken is dat geluidsreducerende maatregelen niet eenvoudig inpasbaar zijn. Het verlenen van ontheffing voor een hogere waarde is daarom de meest reële oplossing. In geen geval wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Bij het verlenen van ontheffing voor een hogere waarde wordt rekening gehouden met de eisen ten aanzien van de maximale binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 en met de eisen ten aanzien van het gemeentelijk geluidsbeleid. Het hogere waardenbesluit is opgenomen als bijlage 5.

Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de geluidwering van de buitengevels van woningen. In het kader van de Wabo-vergunning voor de activiteit bouwen zal aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan voor het aspect akoestiek uitvoerbaar.

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Aangezien het bestemmingsplan de bouw van maximaal 4 woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit de resultaten uit het monitoringstool wordt geprognostiseerd dat in het plangebied geen overschrijdingen van grenswaarden zijn te verwachten voor fijnstof en stikstofdioxide in 2020.

Dit betekent dat op grond van artikel 5.16 Wm en op basis van een goede ruimtelijke ordening vanwege de luchtkwaliteit geen bezwaren bestaan om dit bestemmingsplan vast te stellen.

5.5 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 Basiswet 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 het 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.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation, een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig. Het aspect externe veiligheid staat aan de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

5.6 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn) en vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden.

De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen.

Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een flora en faunaonderzoek op de locatie uitgevoerd (zie bijlage 6; rapport d.d. 4 december 2015, onder kenmerk 1511H721/DBI/rap1). Het plangebied is onderzocht en beoordeeld op de aanwezigheid van en betekenis voor door de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten. De samenvatting van de conclusie is in onderstaande tabel weergegeven. Uit deze tabel blijkt dat geen sprake is van een verstorende ingreep in het plangebied en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/opmerkingen
Grondgeb. zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Geen gebouw /holtes bewonende soorten aanwezig
Vogels	Nee	Nee	Nee	Werk buiten het broedseizoen
Amfibieën	Nee	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig

Tabel 1: onderzoeksresultaten onderzochte soortgroepen

Het bestemmingsplan is daarmee voor wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

Erfgoedwet

De Erfgoedwet vormt het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta) uit 1992. Dit gaat uit van de 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. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt", dat ervan uitgaat dat de aanvrager van een omgevingsvergunning zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden.

In een bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied.

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.

Het rijk is het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen (paragraaf 5.4 Erfgoedwet). Vondsten met archeologische waarde dienen te worden overgedragen aan het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland.

Archeologiebeleid gemeente Aalsmeer

Op 24 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarvoor is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn in verschillende gradaties de verwachte archeologische waarden opgenomen, waaraan criteria met betrekking tot oppervlakte en diepte van bodemverstoring zijn verbonden. Begin 2017 is de nieuwe Erfgoedverordening door de gemeenteraad vastgesteld, waarbij het archeologisch beleid inhoudelijk niet is gewijzigd.

Het plangebied staat op de gemeentelijke verwachtingskaart aangegeven als een gebied met een hoge trefkans voor archeologische waarden (archeologisch waardevol gebied van de tweede categorie). Deze waardering is gebaseerd op de ligging van het terrein op een veenrestdijk en binnen de historische kern van het buurtschap Vrouwentroost, dat een oud bewoningslint is. Conform het gemeentelijk beleid dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij ingrepen die omvangrijker zijn dan 50 m² en dieper reiken dan 40 cm –mv. De diepte van de bodemverstoring ten gevolge van het bouwplan is vooralsnog niet bekend. Wel is bekend dat het maaiveld

voorafgaand aan de bouw met 50 cm zal worden opgehoogd. Onder de nieuwbouw komen geen kelders of parkeergarages. De kans bestaat evenwel dat eventueel aanwezige archeologische waarden door de plannen verstoord dan wel vernietigd zullen worden.

In december 2015 en januari 2016 zijn daarom in het plangebied een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd (zie bijlage 7; rapport d.d. januari 2016, onder projectnummer 47111115).

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied ligt op een veenrestdijk en dat voor een deel van het terrein een hoge verwachting geldt op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren indien in het deel aan de straatzijde verstoringen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan -1,3 m NAP (ongeveer 0,5-0,7 m onder het huidige maaiveld). Op het achterterrein is aanvullend archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk indien de graafwerkzaamheden duidelijk dieper reiken dan -2,0 m NAP (ongeveer 1,0 tot 1,5 m onder het huidige maaiveld). Het gaat daarbij om onderzoek naar mogelijke resten van diepreikende archeologische structuren zoals sloten, water- en afvalputten.

Een aanvullend archeologisch onderzoek kan, vanuit een archeologisch oogpunt, het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Een dergelijk proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd na de bovengrondse sloop van de nog aanwezige bebouwing (en dus voor de sloop van de aanwezige funderingen) en moet bestaan uit ongeveer 10% van het gebied met hoge verwachting aan de straatzijde (dat komt neer op ongeveer 90 m²). De sleuven moeten reiken tot in ieder geval de top van het historische omgewerkte veenpakket en verder zo diep als de nieuwe graafwerkzaamheden zullen reiken. Bij aanvullend archeologisch onderzoek is het noodzakelijk dat er ook bouwhistorisch onderzoek wordt uitgevoerd van eventueel aangetroffen funderingen.

Voor alle gravende onderzoeken, waaronder proefsleuven en begeleidingen, dient voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een Programma van Eisen geschreven te worden. Dit Programma van Eisen moet goedgekeurd worden door de gemeente Aalsmeer alvorens met het onderzoek kan worden begonnen.

Het PvE is het document waarin de eisen aan het vooronderzoek, aan de opgraving of aan de fysieke bescherming staan vermeld. De bescherming van de archeologische waarden zal worden geborgd via een dubbelbestemming Waarde - Archeologie, waarmee ook nadere voorwaarden aan de te verlenen omgevingsvergunning kunnen worden gekoppeld. Het aspect archeologie staat daarmee aan de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

5.7.2 Cultuurhistorie

Stelling van Amsterdam

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren. De Stelling van Amsterdam is een militair verdedigingswerk uit de periode 1880-1920, dat is aangelegd ter bescherming van de hoofdstad. De verdedigingsring is 135 kilometer lang en bestaat uit dijken met dammen en sluizen, terreinen die onder water konden worden gezet (inundatie) en 42 forten, waarvan het Fort Kudelstaart er één is. De gehele Stelling van Amsterdam is de zogeheten Stellingzone. Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen binnen deze zone, waarvoor het volgende beleid geldt:

- behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;

- openhouden van schootcirkels rond de forten in de nog open landschappen.

De planregeling heeft geen gevolgen voor de zichtlijnen richting het Fort Kudelstaart en het bestaande open gebied aan de aanvalszijde van de schootcirkel.

Het plangebied is eveneens gesitueerd binnen de zogeheten kernzone van de Stelling van Amsterdam, meer in het bijzonder binnen de schootcirkel van 1000 m rond het Fort Kudelstaart. Voor de kernzone zijn de volgende beleidsuitgangspunten geformuleerd:

- geen bebouwing toestaan in gebieden die nu nog open zijn;
- verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint.

Het plangebied maakt geen deel uit van het open gebied, omdat de gronden zijn gelegen in het bebouwingslint van de Kudelstaartseweg. De planregeling leidt wel tot feitelijke verdichting van het lint. In paragraaf 4.3.2 is beschreven dat de geringe verdichting van het lint past in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint.

Gelet op het feit dat de planregeling geen inbreuk maakt op de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de Stelling van Amsterdam, wordt afgezien van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde- Landschap - Stelling van Amsterdam'.

Gebroken landen, geheelde gronden

De gemeente heeft voor haar grondgebied een Globale Cultuurhistorische analyse "Gebroken landen, geheelde gronden" (CHA) uitgevoerd, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 maart 2012. Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort tot het deelgebied 'Jonge droogmakerijen' en eveneens tot het deelgebied 'Stelling bij Kudelstaart'.

Het deelgebied 'Jonge droogmakerijen' is onderverdeeld in de Oosteinderpoelpolder, de Zuider Legmeerpolder en de Schinkelpolder. Ten aanzien van het Aalsmeerse deel van de Zuider Legmeerpolder is aangegeven dat de hoofdstructuur binnen de (toevallig) half-vlindervorm van het gebied min of meer overleefd is gebleven, met uitzondering van de Einsteinstraat in het centrum. Relevante beleidsaanbevelingen voor het deelgebied zijn:

- behoud en eventueel versterking van de ruimtelijke hoofddeling behorend bij jonge droogmakerijen;
- behoud van de bebouwingslinten met hun bebouwingskarakteristieken en variatie;
- behoud van de aanwezige cultuurhistorische objecten, structuren en samenhangen;
- het beleid voortzetten van aan de oude huizentypen- en stijl aangepaste nieuwbouw;
- handhaven en eventueel versterken van dijken en kaden, zonodig met inbegrip van hoogte, profiel en groene uitstraling.

Het deelgebied 'Stelling bij Kudelstaart' bestaat naast het fort met bijbehorende gebouwen tevens uit de Bachlaan en de Geniedijk, welke zijn gelegen op/bij de grens van de Zuider Legmeerpolder en de Hornmeer. De veel grotere structuur van de Stelling van Amsterdam als geheel doorsneet op deze manier het landschap rond Amsterdam op veel plekken.

Het Kerkepad ligt buiten het plangebied en blijft als zodanig behouden. Het concept dat ten grondslag ligt aan het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een boerenwoning, hooiberg, en boerenschuur. Dit concept sluit aan bij de cultuurhistorische waarde van dit deel van Vrouwentroost, omdat het gebied van oorsprong een overwegend agrarisch karakter heeft. Bovendien maakt het concept het haaks op de Kudelstaartseweg gelegen Kerkepad weer herkenbaar en versterkt het daardoor de vroegere structuur van

Kudelstaart. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaan dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Duurzaam bouwen en energie

De nieuwe kaders duurzaamheid Aalsmeer zijn vastgesteld door de gemeenteraad in december 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Aalsmeer streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:

1. Aalsmeer is fossielonafhankelijk in 2040;
2. Aalsmeer heeft een circulaire economie in 2040;
3. en iedereen kan meedoen in Aalsmeer (inclusieve stad).

Voor het realiseren van de grondgebonden woningen is met deze focusgebieden op verschillende wijzen rekening te houden.

Een duurzaam gebouw verbruikt onder andere minder energie, is ecologisch verantwoord en maakt gebruik van duurzame materialen. Bij nieuwbouw is een belangrijk aandachtspunt, dat energiegebruik zoveel mogelijk wordt gereduceerd door o.a. isolatie en het efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt door middel van het Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat (toekomstige) bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is. Aansluiting op een collectieve WKO of een all-electric uitvoering van het plangebied door middel van individuele bodemenergiesystemen dragen bij aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk. Binnen het plangebied zijn hiervoor geen belemmeringen voorzien. Het (wijzigings)besluit Bodemenergie en de Waterwet vormen bij toepassing van bodemenergie het wettelijk kader.

Naar verwachting zal de uitvoering van het nationale klimaatbeleid leiden tot het niet meer beschikbaar zijn van aardgas tijdens de gebruiksperiode van de in het plangebied te realiseren woningen. Het aanleggen van een aardgasnet in het plangebied is daarom een onwenselijk gebruik van maatschappelijke financiën.

Het afschaffen van de aansluitplicht in een nieuwbouwsituatie is op dit moment onder de aandacht van minister Kamp. Indien tijdens de ontwikkelperiode of voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een besluit wordt genomen waardoor een netbeheerder niet langer is verplicht een aardgasaansluiting aan te leggen, zal de netbeheerder, Stedin, serieus overwegen geen aansluiting te offeren. Dit kan leiden tot een onvoorziene aanpassing van de installatie. Om dit risico uit te sluiten worden bouwende partijen gestimuleerd woningen zonder aardgasaansluiting te laten ontwerpen.

Het informeren van bouwende partijen en potentiële kopers van de woningen over de mogelijkheid dat, indien onverhoopt een aardgasaansluiting wordt aangevraagd, deze naar verwachting tijdens de gebruiksduur van de woning vervangen zal moeten worden door een alternatief voor de aardgasinstallatie draagt er toe bij, dat de bouwer en de koper een eigen gefundeerde keus kunnen maken door nu reeds te kiezen voor een alternatief ontwerp.

Daarnaast stimuleert de gemeente het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen (GPR). GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. Aalsmeer streeft naar nieuwbouwontwikkelingen met een gemiddelde GPR van 7,5 met een score van 10 op de module energie.

De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee zij op basis van een voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. De

aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidsgehalte van het te realiseren bouwwerk is (artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012). Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten bepaald in het Bouwbesluit.

Sinds 1 januari 2015 is op grond van het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 vereist. Een hogere ambitie kan worden bereikt door extra isolatie, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming en het benutten van de zon als energiebron. Gemeente Aalsmeer zoekt graag met de ontwikkelaar en (toekomstige) bewoners naar opties waarmee voor de nieuwe woningen een lagere EPC kan worden gehaald.

Ten slotte kan, vanwege toename van warme periodes, een toenemende behoefte aan koeling ontstaan. Door middel van toepassing van groendaken in combinatie met goede isolatie is dit effect te verminderen. Bovendien dragen groene daken bij aan vertraagde afvoer van hemelwater.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

6.1.1 De financiële uitvoerbaarheid

De gemeente heeft met aanvrager een overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 6.1.2. De ontwikkeling is inmiddels gerealiseerd. Niet is gebleken dat aanvrager over onvoldoende middelen beschikt om de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

6.1.2 De vorm van het kostenverhaal van de grondexploitatiekosten

De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 4 woningen en is daarmee op grond van artikel 6.2.1 sub a van het Bro een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Op 21 april 2015 heeft de gemeente met initiatiefnemers, ten behoeve van onderhavige grondexploitatie, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op aanvrager. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels danwel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Het verhaal van kosten is derhalve anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Overeenkomstig de inspraakverordening van de gemeente Aalsmeer heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen van 8 september tot en met 5 oktober 2017. Binnen deze termijn zijn 2 inspraakreacties ontvangen. De ingekomen reacties zijn verwerkt en beantwoord en opgenomen in bijlage 8.

6.2.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties 7 augustus 2017. De toezending is gedaan met het verzoek om binnen vier weken nadien 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 Noord-Holland;
2. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht;
3. Brandweer Amsterdam-Amstelland.

In de nota van beantwoording (zie bijlage 8) zijn de reacties weergegeven en voorzien van een antwoord.

De brandweer heeft niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 december 2017 tot en met 18 januari 2018 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is van een omwonende een zienswijze ontvangen. De Nota van Beantwoording geeft een weergave van de ingediende zienswijze en de inhoudelijke beoordeling daarvan (zie bijlage 9). De zienswijze heeft in hoofdzaak betrekking op de situering van het bouwvlak van de hooibergwoning. In overleg met de initiatiefnemer is besloten om dit bouwvlak in dit bestemmingsplan te laten vervallen, omdat het, nog los van het antwoord op de vraag of dit stedenbouwkundig wenselijk is, niet zonder meer mogelijk is om het bouwvlak in de richting van de Kudelstaartseweg te verschuiven. Alsdan is nieuw akoestisch onderzoek nodig naar de hoogte van de geluidbelasting op de gevels van de hooibergwoning.

De initiatiefnemer wenst zo spoedig mogelijk met de bouw van de overige 4 woningen te kunnen aanvangen en beoogt met het nu laten vervallen van de hooibergwoning de bestaande maatschappelijke weerstand tegen het plan weg te nemen. Op dit moment wordt immers volledig aan de ingebrachte zienswijze tegemoetgekomen.

In de op handen zijnde herziening van het bestemmingsplan voor Kudelstaart, waarin het onderhavige plangebied wordt opgenomen, kan worden beoordeeld of, en zo ja op welke wijze, het bewuste bouwvlak alsnog wordt toegekend.

6.3 Handhaving

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.

Het gemeentelijk 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.

Uit de planregeling volgt geen directe opgave voor handhaving. Het gaat hier immers om een sloop/nieuwbouwproject.

Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de verbeelding en/of planregels is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven. Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Om dit te bereiken zijn bestemmingsplannen digitaal toegankelijk via het internet, zo ook dit bestemmingsplan.

