

BESTEMMINGSPLAN

LANDELIJK GEBIED OOST

bestemmingsplan voor het oostelijk buitengebied van
de gemeente Aalsmeer

ONDERDEEL:

PLANTOELICHTING

Schriftsteller : gemeente Aalsmeer in samenwerking met BRO
Projectcode : 211x05665
Versie : 10
Datum : 4 december 2014

Inhoud van de toelichting

HOOFDSTUK I	Formele planbeschrijving	7
1.1	Doelstelling van het bestemmingsplan	7
1.2	Bepaling van de plangrenzen en planregime	8
1.3	Planregime	8
HOOFDSTUK II	Onderzoek	11
A.	FUNCTIONEEL ONDERZOEK	
2.1	Algemene beschrijving van het plangebied	11
2.2	Beschrijving van de soorten functies in het plangebied	14
B.	TECHNISCH ONDERZOEK	
2.3	Gebiedsgericht onderzoek	22
2.4	Locatiegericht onderzoek	35
HOOFDSTUK III	Ruimtelijke randvoorwaarden	47
A.	RANDVOORWAARDEN ALGEMEEN	
3.1	Ruimtelijk beleid van de gemeente	47
3.2	Ruimtelijk beleid van de regio	53
3.3	Ruimtelijk beleid van de provincie	53
3.4	Ruimtelijk beleid van het waterschap	55
3.5	Ruimtelijk beleid van het rijk	57
B.	RANDVOORWAARDEN UIT SECTORAAL BELEID	
3.6	Verkeer	59
3.7	Waterstaat	59
HOOFDSTUK IV	Materiële planbeschrijving	61
A.	RUIMTELIJK BELEID	
4.1	Algemeen ruimtelijk beleid	61
4.2	Planontwikkeling	65
4.3	Toekomstige planontwikkeling	67

B.	WAARDERING VAN FUNCTIES	
4.4	Waardering van bestaande functies	68
4.5	Bestemmen van gebiedsgerichte waarden	75
4.6	Waardering van de planontwikkeling	77
4.7	Waardering met oog op toekomstige planontwikkeling	78
4.8	Waardering van strijdige functies	79
HOOFDSTUK V Overleg, inspraak en zienswijzen		83
5.1	Bestuurlijk overleg	83
5.2	Inspraak	83
5.3	Zienswijzen van burgers en bedrijven	84
5.4	Zienswijzen van provincie of rijk	84
HOOFDSTUK VI Uitvoerbaarheid		85
A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	
6.1	Economische uitvoerbaarheid voor de overheid	85
6.2	Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief	86
B.	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	
6.3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	86
6.4	Verkeerstechnische uitvoerbaarheid	89
6.5	Ecologische uitvoerbaarheid	89
6.6	Waterstaatkundige uitvoerbaarheid	90
C.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	
6.7	Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid	90
6.8	Uitvoerbaarheid met oog op de Wabo	90
HOOFDSTUK VII Bestemmingen en planregels		93
A.	PLANSYSTEMATIEK	
7.1	Standaardvorm en planregels	93
7.2	Systematiek van de planregels	94
7.3	Systematiek van de planverbeelding	97
B.	HANDHAVINGSTRATEGIE	
7.4	Beleidsmatige prioriteiten in de handhaving	97

Bijlagen van de toelichting

BIJLAGE 1: Overzicht rechtmatig aanwezige bedrijven

BIJLAGE 2: Overzicht onrechtmatig aanwezige bedrijven

BIJLAGE 3: Nota van Inspraak

BIJLAGE 4: Akoestisch onderzoek Aalsmeerderweg 45a- 49

BIJLAGE 5: Bodemonderzoek Aalsmeerderweg 45a- 49

BIJLAGE 6: Nota Zienswijzen

Formele planbeschrijving

Als eerste stap in de planvorming zullen in dit hoofdstuk het doel van het bestemmingsplan en de ligging van de plangrenzen worden bepaald. Daarbij wordt uiteengezet welk planregime van kracht was voordat dit bestemmingsplan in werking trad. Deze zogenaamde formele planbeschrijving geeft het uitgangspunt aan vanwaar uit de materiële planvorming kan beginnen.

1.1 Doelstelling van het bestemmingsplan

1.1.1 Beleidsmatig doel

Het doel van het bestemmingsplan ligt besloten in de Integrale Nota voor de actualisering van bestemmingsplannen, zoals vastgesteld door de raad op 2 december 2010. Deze nota bevat een uitvoeringsprogramma voor de herziening van verouderde bestemmingsplannen in de periode van 2011 tot 2015. De bestemmingsplannen die onderdeel uitmaken van de actualisering hebben een overwegend conserverende doelstelling. Het programma beoogt immers niet om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, maar vloeit voort uit de wettelijke plicht om bestemmingsplannen actueel te houden.

Meer in het bijzonder is het bestemmingsplan gericht op de bescherming van het plangebied als gemengd (glas)tuinbouwgebied met verspreid liggende bedrijven, zonder daarmee de ontwikkeling van zuivere glastuinbouw op de langere termijn onmogelijk te maken. Daarnaast is het beleid gericht op de bescherming van de linten, waarbij de bestaande functiemenging van wonen en bedrijvigheid waar mogelijk wordt ontvlochten. Voor de voltooiing van enkele bedrijvenlocaties is flexibiliteit nodig.

Gelet op de bestaande functies in het plangebied, kunnen de volgende soorten worden onderscheiden: (glas)tuinbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, wonen, verkeer en waterhuishouding. Deze soorten van functies vormen het meest doelmatig gebruik van de gronden en moeten ingevolge de Wet ruimtelijke ordening in beginsel als zodanig gehandhaafd blijven. Vanuit overheidsbelang prevaleren de glastuinbouw en de woonfunctie in de linten.

1.1.2 Juridisch doel

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

1.2 Bepaling van de plangrenzen

1.2.1 Begrenzing

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

- in het noorden: de Hoge Dijk;
- in het oosten: de Bosrandweg;
- in het zuiden: de Legmeerdijk;
- in het westen: de Machineweg, dan wel de buitenste randen van de woonlinten van de Aalsmeerderweg en de Hornweg.

Tezamen vormen deze plangrenzen het oostelijk buitengebied van de gemeente, dat grotendeels is gelegen rond de woonkern van Nieuw-Oosteinde.

1.2.2 Reden van de keuze

De keuze van deze plangrenzen is ingegeven door overeenstemming tussen de verschillende agrarische en niet-agrarische functies (bedrijven) en de relatie van die functies met de woonlinten in het buitengebied (wonen).

Tot het plangebied behoren ook de woonlinten van de Aalsmeerderweg en de Hornweg voor zover die het bedrijventerrein van Green Park Aalsmeer doorsnijden. Deze gronden zijn destijds in de ruimtelijke plannen van het bedrijventerrein buiten beschouwing gelaten. De woonlinten van de Aalsmeerderweg en de Hornweg zijn nu over de volledige lengte neergelegd in één bestemmingsplan. Er is geen reden aan te wijzen waarom voor onderdelen van deze woonlinten gescheiden planregimes moeten worden gehanteerd.

De woonkern van Nieuw-Oosteinde en het glastuinbouw(concentratie)gebied van de Schinkelpolder zijn buiten het plangebied gehouden. Voor deze gebieden zijn aparte bestemmingsplannen vastgesteld.

De gekozen plangrenzen zijn in overeenstemming met het integrale beleid van de gemeente, zoals neergelegd in de Integrale Nota actualisering bestemmingsplannen. In de Nota is het oostelijk gelegen buitengebied van de gemeente aangewezen als een afzonderlijk plangebied voor een nieuw bestemmingsplan.

1.3 Planregime

1.3.1 Keuze van het planregime

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

1.3.2 Inpassingsplan

Voor het plangebied of een deel daarvan is geen inpassingsplan van provincie of rijk in voorbereiding of vastgesteld.

1.3.3 Voorheen geldende planregime

Binnen het plangebied was het volgende planregime van kracht:

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

Dit bestemmingsplan is met de volgende besluiten herzien:

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

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1969 had betrekking op het overgrote deel van het plangebied. De partiële herziening van het bestemmingsplan in 1979 had als doel om het plan te voorzien van een gebruiksverbod. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat niet in overeenstemming was met de bestemming kon daardoor bestuursrechtelijk worden aangepakt.

Gronden en bouwwerken die bij de inwerkingtreding van de partiële herziening op een andere wijze in gebruik waren dan in het moederplan was bepaald, mochten als zodanig in gebruik blijven. Bestaande afwijkingen mochten echter niet worden vergroot of verzwaaard.

Het bestemmingsplan "**Landelijk Gebied Amstelveen 1993**", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Amstelveen op 24 maart 1993 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 9 november 1993.

Dit bestemmingsplan had betrekking op een strook grond langs de noordzijde van de Legmeerdijk, dat bij vaststelling van het plan was gelegen binnen de gemeente Amstelveen.

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

Het bestemmingsplan Kerkweg 1968 is met het volgende besluit herzien:

- raadsbesluit van 1 december 1978 (eerste herziening).

Dit bestemmingsplan had betrekking op enkele gronden die zijn gelegen in het uiterste zuidwestelijke deel van het plangebied, globaal ter plaatse van het perceel Oosteinderweg 411.

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

Dit bestemmingsplan had met name betrekking op het woonlint aan de zuidoostzijde van de Machineweg, tussen de Hoge Dijk en de Aalsmeerderweg.

Het bestemmingsplan “**Westwijk**”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Amstelveen op 21 februari 1990 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 10 juli 1990;

Dit bestemmingsplan had betrekking op een strook grond langs de noordzijde van de Legmeerdijk, dat bij vaststelling van het plan was gelegen binnen de gemeente Amstelveen.

Het bestemmingsplan “**N201-zone**”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 14 februari 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 27 januari 2004 en 28 november 2006;

Dit bestemmingsplan had betrekking op de woonlinten van de Aalsmeerderweg en de Hornweg, alsmede de resterende gronden aan de achterzijde van de woningen die niet zijn meegenomen in de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer.

Het bestemmingsplan “**Schinkeldijkje**”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 17 september 1998 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 7 december 1998;

Dit bestemmingsplan had betrekking op het zogenaamde Schinkeldijkje.

Het bestemmingsplan “**Schinkeldijkje**”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Amstelveen op 19 april 1995 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 10 juli 1995;

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de aansluiting van het Schinkeldijkje op de Legmeerdijk, en betreft voormalig grondgebied van de gemeente Amstelveen.

Het bestemmingsplan “**Parapluherziening Schipholcontouren**”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 2 november 2006 en in werking getreden op 9 april 2007.

Met dit bestemmingsplan zijn alle voorheen vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Aalsmeer in overeenstemming gebracht met de regelgeving die voortvloeit uit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

HOOFDSTUK II

Onderzoek

Voor de wettelijk voorgeschreven waardering van functies in het plangebied is inventarisatie van die functies noodzakelijk. Daarnaast is technisch onderzoek in het plangebied nodig alsook voor de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en aan de eis ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het technisch onderzoek betreft alleen het onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening, en betreft ander onderzoek of anders gericht onderzoek dan het onderzoek dat is verricht met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, voor welk onderzoek wordt verwezen naar Hoofdstuk VI van deze toelichting.

A. FUNCTIONEEL ONDERZOEK

In het plangebied is verkennend en inventariserend onderzoek verricht naar de bestaande functies in dat gebied (de zogenaamde nulmeting). De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk samengevat. De waardering van die resultaten en de matching met het voorgestane ruimtelijke beleid van de gemeente vinden plaats in Hoofdstuk IV van deze toelichting.

2.1 Algemene beschrijving van het plangebied

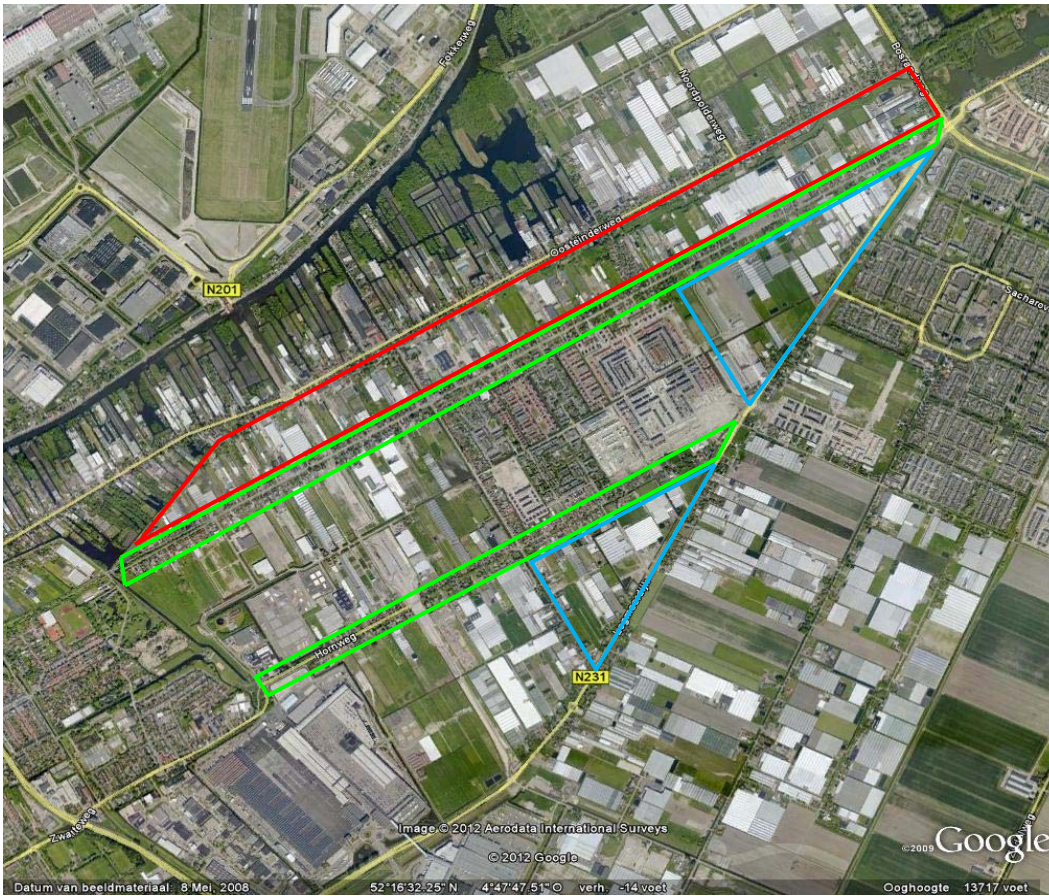
De algemene beschrijving van het plangebied, zoals in het voorgaande hoofdstuk is gedefinieerd, omvat de algemene kenmerken van het gebied zodat de aard van het gebied kan worden gekend. Deze beschrijving dient als achtergrond voor de beschrijving van de soorten functies in de volgende paragraaf.

2.1.1 Kenmerkende gebiedsdelen

Het plangebied van het toekomstige bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost omvat globaal de volgende drie gebiedsdelen:

- het gebied tussen de linten (noordrand);
- het achterland van Nieuw-Oosteinde (zuidrand);
- de polderlinten.

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



Figuur 1: Kenmerkende gebiedsdelen.

Het gebied tussen de linten (noordrand)

De noordrand van het plangebied bestrijkt het gebied dat is gelegen tussen de woonlinten van de Aalsmeerderweg en de Hoge Dijk. Dit gebied kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van verouderde glastuinbouw, vermengd met diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid.

De verkavelingstructuur heeft geleid tot smalle, diepe kavels. De vormgeving en de geringe omvang van de agrarische kavels maken deze in toenemende mate ongeschikt voor de uitoefening van levensvatbare glastuinbouw. Dit heeft geleid tot de vestiging van - overwegend niet agrarische - bedrijvigheid, hetgeen ten koste is gegaan van het areaal aan glastuinbouw.

De functieverandering naar niet-agrarische bedrijvigheid heeft plaatsgevonden op grond van verschillende planologische besluiten. De onderbouwing werd in veel gevallen gebaseerd op het ruimtelijke beleid van de Aalsmeerse Gebiedsvisie (de voorloper van de huidige gemeentelijke structuurvisie). In die gebiedsvisie was het gebied tussen de linten grotendeels aangeduid als 'gemengd bedrijfsterrein'.

Het cluster bedrijven dat is gelegen aan de Bosrandweg, ook wel bekend als het 'Schinkeldijkje', had in de Aalsmeerse Gebiedsvisie eveneens de aanduiding van 'gemengd bedrijfsterrein' en is in die zin niet uitgedacht als een aparte bedrijfslocatie. De locatie is historisch gegroeid, min of meer als een logisch gevolg van de goede ontsluitings-

mogelijkheden op de Bosrandweg en de Legmeerdijk. De bedrijfslocatie bestaat voornamelijk uit bedrijfsverzamelgebouwen en een autogaragebedrijf.

Het achtergebied van Nieuw-Oosteinde (zuidrand)

De zuidrand van het plangebied betreft het buitengebied dat is gelegen tussen de kern van Nieuw-Oosteinde en de gemeentegrens met Amstelveen. De zuidrand wordt gevormd door twee driehoeken die beide grenzen aan de Legmeerdijk.

Het achtergebied van Nieuw-Oosteinde kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van verouderde glastuinbouw. In vergelijking met de noordrand van het plangebied is er minder niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. De reden hiervoor is gelegen in een andere verkavelingstructuur met meestal bredere en grotere kavels. Dit maakt de kavels beter geschikt voor een rendabele uitoefening van glastuinbouw. In de Aalsmeerse Gebiedsvisie hadden de gronden in dit plandeel de aanduiding 'gemengde agrarische functies'.

De polderlinten

De linten door de polders worden gevormd door de woonbebouwing van de Hornweg en de Aalsmeerderweg. Dit plandeel onderscheidt zich in termen van functie en uitstraling duidelijk van de andere twee (landelijke) gebiedsdelen. De linten vormen een duidelijk herkenbaar en verbindend element in de ruimtelijke structuur. De identiteit van de linten is echter behoorlijk verschillend en op een aantal plekken nogal onsamenhangend

2.1.2 Eigenschappen van het plangebied

2.1.2.1 Geomorfologie

Volgens de Geomorfologische kaart wordt het plangebied gekenmerkt als vlakte van getij-afzetting. Aan de randen langs de Oosteinderweg en de Legmeerdijk liggen stroken die zijn ontstaan door droogmakerijen. Dit zijn de hedendaagse waterkeringen.

2.1.2.2 Economie

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

2.1.3 Dynamische relatie met de omgeving

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

- het aanwezige (glas)tuinbouwgebied is onderdeel van de Greenport Aalsmeer;
- het plangebied verbindt enkele doorgaande wegen die lopen tussen de woonkernen van Aalsmeer en Nieuw-Oosteinde, te weten de Aalsmeerderweg en de Hornweg;

¹ Economische Visie Aalsmeer

- het plangebied verbindt voorts enkele doorgaande wegen die lopen tussen Aalsmeer en Amstelveen/A9, te weten de Aalsmeerderweg en de Oosteinderweg;
- de aanwezigheid van een grootschalig tuincentrum (Het Oosten) voorziet in een regionale behoefte.

De bedrijven in het plangebied, anders dan de aanwezige glastuinbouwbedrijven, hebben voornamelijk een lokale functie.

2.2 Beschrijving van de soorten functies in het plangebied

In het plangebied vallen de volgende (groepen van) functies te onderkennen.

2.2.1 Bedrijven

In het plangebied bevinden zich commerciële bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 1 tot en met 4.2. Het is een uiteenlopende verzameling van kleinschalige bedrijven met een lokaal karakter, tot en met grote bedrijven met een regionaal karakter.

De rechtmatig aanwezige bedrijven zijn gegeven in bijlage 1 van deze toelichting, gecategoriseerd naar SBI-code en VNG-milieucategorie.

Een aantal van deze bedrijven is mogelijk gemaakt door met artikel 19, lid 1 WRO (zelfstandige projectprocedure) of art. 19, lid 2 WRO (aangewezen projectprocedure) af te wijken van het voorheen geldende bestemmingsplan.

Het overzicht in bijlage 1 bevat ook een onbekend aantal bedrijven dat in 1979 onder het overgangsrecht is gebracht van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1969, eerste herziening”. De betreffende bedrijfsactiviteiten kwamen niet overeen met de bepalingen in het moederplan. Voor een nadere toelichting op de partiële herziening wordt verwezen naar paragraaf 1.3.3.

Een aantal bedrijven is strijdig met het voorheen geldende planregime. Deze bedrijven zijn gegeven in bijlage 2 van deze toelichting, gecategoriseerd naar SBI-code en VNG-milieucategorie.

In aanvulling op het overzicht van bedrijven in bijlage 2 kan het volgende worden opgemerkt:

- de bedrijvenactiviteiten op het perceel aan de Aalsmeerderweg 103 zijn niet ‘Schipholgerelateerd’. De bedrijven zijn daardoor in strijd met de verleende vrijstelling voor het bedrijfsverzamelgebouw (reg. nr. 2007/1608) en de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit (zone 3);
- de bedrijfsactiviteiten aan de Aalsmeerderweg 351 komen niet overeen met de op 10 december 2002 verleende vrijstelling (reg. nr. 20020349) voor een bouwbedrijf. Dit aannemersbedrijf, Dekker Aalsmeer BV, is op 15 februari 2011 failliet gegaan.

2.2.2 Bedrijvenlocaties

Een belangrijk deel van de genoemde bedrijven in het plangebied is gevestigd in bedrijfsverzamelgebouwen. Deze gebouwen voorzien in de huisvesting van meerdere bedrijven. De terreinen hebben gemeenschappelijke parkeerruimten en een interne verkeersontsluitingstructuur. De aldus gevormde bedrijvenlocaties zijn gelegen aan:

- Aalsmeerderweg 103;

Er is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor dit bedrijfsverzamelgebouw. Daarbij is uitsluitend Schipholgebonden bedrijvigheid toegestaan, met een maximum aantal werknemers van 22 per hectare en bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste milieucategorie 2.

- Aalsmeerderweg 39;

Op 29 januari 2008 en 2 juni 2008 is Janssen de Jong Vastgoed B.V. vrijstelling en bouwvergunning verleend voor in totaal twee bedrijfsverzamelgebouwen (reg. nrs. 2007/139 en 2008/5). Vervolgens is op 23 december 2008 vrijstelling verleend voor nog eens drie bedrijfsverzamelgebouwen (reg. nr. 2008/14454). Eén van deze bedrijfsgebouwen is daadwerkelijk gerealiseerd. Volgens de ruimtelijke onderbouwingen is bedoeld bedrijfsactiviteiten toe te staan tot ten hoogste milieucategorie 2 en onder voorwaarden tot milieucategorie 3.

- Aalsmeerderweg 249-253;

Op 18 februari 2003 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor een bedrijfsgebouw (reg. nr. 2001/307). Op 25 maart 2004 is middels vrijstelling bouwvergunning verleend voor twee extra bedrijfsverzamelgebouwen (reg. nr. 2003/157). Deze planologische besluiten zijn nadien opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijvenlocatie Aalsmeerderweg 249-251', welk plan op 27 augustus 2010 onherroepelijk is geworden. Op grond van dit plan is nog een bedrijfsverzamelgebouw vergund. Het bestemmingsplan voorzagt in de uitoefening van bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste milieucategorie 2, met een ontheffingsbevoegdheid tot categorie 3.1.

- Aalsmeerderweg 283-285.

Op 6 maart 2007 en 10 februari 2009 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor in totaal twee bedrijfsverzamelgebouwen (reg. nrs. 2007/1 en 2008/246). Vervolgens is op 27 maart 2012 bouwvergunning verleend voor de bouw en gebruik van een kantoorruimte bij de bestaande bebouwing. Volgens de ruimtelijke onderbouwingen is bedoeld bedrijfsactiviteiten toe te staan tot ten hoogste milieucategorie 2, en onder voorwaarden tot milieucategorie 3.

De overige bedrijvenlocaties zijn gelegen aan het Schinkeldijkje. Deze locaties zijn geclusterd waardoor het Schinkeldijkje de verschijningsvorm heeft van een heus bedrijventerrein, zij het dat de verschillende locaties met bedrijfsverzamelgebouwen niet gezamenlijk en niet onderling zijn ontsloten.

De bedrijvenlocaties zijn gelegen aan:

- Schinkeldijkje 2-4;

In 2002 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor een bedrijfsgebouw en kantoor voor Autoschadebedrijf Pijnacker BV. In 2004 is schriftelijk toestemming verleend (reg. nr. 2004/5129) om een deel van het kantoorpand te verhuren aan andere bedrijven.

- Schinkeldijkje 10;

De oorspronkelijke loods werd strijdig gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw en is in 2002 afgebrand. In hetzelfde jaar is bouwvergunning verleend voor een nieuwe opslagloods (reg. nr. 2002/430), als zijnde passend in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1969. De bouwtekeningen lieten opnieuw een bedrijfsverzamelgebouw zien, met meerdere units met loopdeuren. Het niet-agrarische gebruik van het gebouw was op voorhand evident.

In 2005 zijn wederom een aantal bedrijfsloodsen vergund door met artikel 19 WRO af te wijken van het bestemmingsplan (reg. nr. 2005/176). In het besluit is verwezen naar de aanduiding 'bedrijven' in de Aalsmeerse Gebiedsvisie (AGV).

- Schinkeldijkje 16-18;

In 2004 is een bedrijfsverzamelgebouw vergund door met artikel 19 WRO af te wijken van het bestemmingsplan (reg. nr. 2004/17). In het besluit is verwezen naar de aanduiding 'bedrijven' in de Aalsmeerse Gebiedsvisie (AGV). Nadien heeft een omnummering van de huisnummers plaatsgevonden; voorheen waren aan het bedrijfsperceel de huisnummers 18 en 20 toegekend.

2.2.3 Detailhandel

In het plangebied bevinden zich de volgende detailhandelsbedrijven:

- "Annemieke's Kramerie" aan de Machineweg 3;
- "Blauwhoff kantoorvakhandel" aan de Machineweg 29A;
- "Motorstore Aalsmeer" aan de Machineweg 43;
- "Bloemsierkunst Stokman" aan de Hornweg 87;
- "Janssen H.E.C. Theater World International" aan de Aalsmeerderweg 68;

Betreft detailhandel in feestkleding en -artikelen. Dit gebruik kwam overeen met de bepalingen van het bestemmingsplan Molenvliet.

- "The Riding Eagle", aan de Aalsmeerderweg 170;

In 2005 is vrijstelling (reg. nr. 2005/14) verleend voor het gebruik van de schuur voor de kleinschalige verkoop van motorfietsen en motoraccessoires.

- voormalig treinstation aan de Aalsmeerderweg 208;

Dit gemeentelijk monument wordt gebruikt voor detailhandel en is voorzien van een etalage en showroom. De ondergeschikte verkoop van fietsen is toegestaan, en ook de reparatie-werkplaats en de webwinkel heeft schriftelijk akkoord gekregen.

- "Kraan Mode" aan de Aalsmeerderweg 213;
- "D. Been Zwembadtechniek" (showroom) aan de Aalsmeerderweg 289;
- tuincentrum "Ranzijn", achter de Aalsmeerderweg 436;
- "Aquaplantsonline" aan de Aalsmeerderweg 283-9;

Het betreft een winkel in waterplanten, een webwinkel met afhaalpunt in bedrijfspand.

- “Reproshop “CopyCom” aan de Aalsmeerderweg 283-30;
- “Wegman Motoren”, Aalsmeerderweg 315;
- “Woninginrichting Bakker” aan het Schinkeldijkje 10-4;

Het betreft een showroom en opslagruimte van woninginrichting.

- “Germa Trading” aan het Schinkeldijkje 10-21;

Het betreft de verkoop van gebruikte goederen.

- “4TheCompagnie BV”/”Fietskledingvoordeel.nl aan het Schinkeldijkje 16p;

Het betreft een webshop voor kleding inclusief showroom.

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

- “A. Eveleens Sanitair b.v.” aan de Aalsmeerderweg 64;

Betreft een showroom en installatiebedrijf op de begane grond (Middenweg 4).

- “Philippo Keukens” aan de Aalsmeerderweg 83;

Het strijdige gebruik is met herbouw na calamiteit niet gelegaliseerd.

- “V2Clothing” aan de Aalsmeerderweg 255A;

Detailhandel tevens groothandel in kleding. De groothandel is niet strijdig.

- “Black Galaxy” aan de Aalsmeerderweg 283-13;

Detailhandel in tegels en sanitair.

- “Vasco Showtechniek” aan de Aalsmeerderweg 283-27;

Detailhandel tevens groothandel in licht- en geluidapparatuur. De groothandel is niet strijdig.

- “P. Smit” aan de Aalsmeerderweg 283-31;

Detailhandel tevens groothandel in parket, laminaat en tapijt. De groothandel is niet strijdig.

- tuincentrum “Het Oosten”, aan de Aalsmeerderweg 393;

Het tuincentrum “Het Oosten” heeft een oppervlakte van 80.000 m², waarvan enkele delen niet als zodanig zijn vergund. Deze delen zijn gerealiseerd na 4 december 1978 en zijn niet onder het overgangsrecht gebracht van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1969, eerste herziening”. In het detailhandelsbedrijf is een ‘tuincafé’ aanwezig dat uitsluitend is gericht op het winkelende publiek. Deze horecafunctie heeft een capaciteit van ongeveer 200 zitplaatsen en is voorzien van een aantal speelvoorzieningen voor kinderen.

2.2.4 Horeca

In het plangebied bevinden zich de volgende horecabedrijven:

- Griekse cafetaria “Creta” aan de Machineweg 33

De functie is in strijd met de bestemming Winkelhuis van het voorheen geldende bestemmingsplan.

2.2.5 Maatschappelijk

In het plangebied zijn de volgende maatschappelijke functies aanwezig:

- Kno-artspraktijk R.J.J. Versluis b.v. aan de Aalsmeerderweg 283-10
- Stichting D.W.R.P. aan de Aalsmeerderweg 351;
- praktijk "Fidelio" en kinderpraktijk "De Schinkel" aan het Schinkeldijkje 2a;
- dansschool "Go's Dance Center" aan het Schinkeldijkje 10 (loods 6);

Het danscentrum is in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan. Het centrum is te huur voor feesten en partijen, alsmede voor kaartclubs, vergaderingen, etc. De grote danszaal is ca. 8,5 x 10 m en er is een bar en garderobe (kleedkamer) aanwezig. Het maximum aantal personen is 90.

2.2.6 Glastuinbouwbedrijven

In het plangebied zijn de volgende glastuinbouwbedrijven aanwezig:

- kwekerij "Eveleens Gzn", aan de Aalsmeerderweg 31;
- kwekerij "J. Vuijk", aan de Aalsmeerderweg 57;
- kwekerij "Fa. A. Zekveld", aan de Aalsmeerderweg 265;
- kwekerij "Alderden en Zn.", aan de Aalsmeerderweg 267;
- kwekerij "Jaynorth Limited", aan de Aalsmeerderweg 293;
- kwekerij "H.C. Könst", aan de Aalsmeerderweg 358;
- kwekerij "J.P. Könst", aan de Aalsmeerderweg 364;
- kwekerij "C.G. Könst", aan de Aalsmeerderweg 368;
- kwekerij "Euroflowers Aalsmeer BV", aan de Aalsmeerderweg 377 (verhuur van planten voor stands en beurzen);
- kwekerij "J.W. van Senten", aan de Legmeerdijk 129;
- kwekerij "Ruhe B.V.", aan de Legmeerdijk 133;
- kwekerij "Ruhe Varens B.V.", aan de Legmeerdijk 141;
- kwekerij "P.J.J. Vollebregt B.V.", aan de Legmeerdijk 199-207;
- kwekerij "Vireo Plants Sales" (VO Cultures), aan de Legmeerdijk 209;
- kwekerij "C.M.P. Knelange", aan de Legmeerdijk 233B;
- kwekerij "C.A. de Groot", aan de Legmeerdijk 239;
- kwekerij "Tante Betje", aan de Machineweg 201;
- kwekerij "Fa. H. van Reijnen", aan de Oosteinderweg 506-508;
- kwekerij "Splunter", aan de Schinkeldijkje 22;
- kwekerij "D. van Drunen", aan de Schinkeldijkje 26.

De kwekerij aan de Aalsmeerderweg 57 betreft nog enkel de buitenteelt. De kwekerijen aan de Aalsmeerderweg 293, 368, en de Legmeerdijk 233B betreffen nog enkel koude teelt.

Voorts bevindt zich in het plangebied een groot aantal agrarische bedrijfsgronden waar de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf is beëindigd. Te noemen zijn:

- Aalsmeerderweg 5 (voorheen kwekerij "B. Scheper");
- Aalsmeerderweg 81 (voorheen kwekerij "G. Oldenhof");
- Aalsmeerderweg 297 (voorheen kwekerij "Eigen Huis");
- Aalsmeerderweg 301 (voorheen kwekerij "Siebeling");

- Aalsmeerderweg 307 (voorheen kwekerij “Leen Vrolijk”);
- Aalsmeerderweg 325 (voorheen kwekerij “Beets”);
- Aalsmeerderweg 374 (voorheen kwekerij “P.A.C. Konst”);
- Aalsmeerderweg 376 (voorheen kwekerij “C. van Beek”).

2.2.7 Agrarisch, geen glastuinbouw

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

- agrarisch bedrijf “C.A. Konst” aan de Aalsmeerderweg 370;

Het betreft enkel veeteelt: het houden van schapen en rundvee.

- agrarisch bedrijf “Y.J.M. Konst” aan de Aalsmeerderweg 75.

Het betreft buitenteelt van sierplanten.

2.2.8 Groenvoorzieningen

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

2.2.9 Wonen

In het plangebied bevinden zich voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen. De woningen vormen tezamen de woonlinten van de Aalsmeerderweg, Machineweg, Hornweg, Kerkweg en de Legmeerdijk.

Woningen achter het lint

De volgende woningen vormen hierop een uitzondering, en zijn gelegen achter het lint:

- Aalsmeerderweg 119 t/m 131;
- Aalsmeerderweg 186, 188 en 251;
- Hornweg 51a, 53a, 142a en 148.

De woningen zijn gebouwd in de vorm van vrijstaande woningen met een gemiddelde goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8 meter. Dit correspondeert met één bouwlaag en een kap met een hellingshoek van 50°. De woningen die zijn gelegen aan de Aalsmeerderweg 119 t/m 131 zijn daarentegen gebouwd als ‘rijwoningen’. Deze rij met woningen ligt haaks op het lint.

Voormalige bedrijfswoningen

De meeste woningen in het plangebied zijn van oudsher gebouwd als bedrijfswoning bij het achtergelegen agrarische bedrijf. Door verkoop of bedrijfsbeëindiging is het overgrote deel van deze woningen onttrokken aan de agrarische bestemming en in gebruik genomen als burgerwoning. In 1979 is dit gebruik in een onbekend aantal gevallen onder het overgangsrecht gekomen van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1969, eerste herziening”. Voor een nadere beschrijving van deze partiële herziening wordt verwezen naar paragraaf 1.3.3 van deze plandoelichting.

Noodwoningen

Op de volgende percelen zijn - al dan niet voormalige - noodwoningen aanwezig, zoals die in 1976 bij de gemeente bekend waren. Deze woningen zijn als burgerwoning vergund en worden ook als zodanig gebruikt:

- Aalsmeerderweg 34a;
- Aalsmeerderweg 74b;
- Aalsmeerderweg 154a;
- Aalsmeerderweg 275;
- Aalsmeerderweg 332a;
- Aalsmeerderweg 333 ;
- Aalsmeerderweg 363a;
- Hornweg 104;
- Hornweg 220;
- Oosteinderweg 156a;
- Oosteinderweg 156b;
- Oosteinderweg 262a ;
- Oosteinderweg 450a.

Bovenstaande woningen zijn gebouwd in hoofdzakelijk de jaren '50 om tegemoet te komen aan de toenmalige woningnood. Omdat deze noodwoningen zijn gebouwd op grond van een tijdelijke bouwvergunning c.q. woonwagenvergunning, waren deze niet meegenomen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1969". In 1979 zijn deze woningen alsnog onder het overgangsrecht gekomen van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1969, 1e herziening". De woningen aan de Aalsmeerderweg 74b, 154a, 275 en 332a, alsmede de woning aan de Oosteinderweg 262a, zijn inmiddels herbouwd op grond van een nieuwe bouwvergunning. De woningen aan de Aalsmeerderweg 34a, 279a, 333 en 363a en de Oosteinderweg 450a zijn gelegen achter het lint.

Strijdig gebruik voor woondoeleinden

Op de volgende locaties in het plangebied worden gebouwen illegaal bewoond. Het gaat in veel gevallen om voormalige bedrijfsgebouwen die (na verbouwing) in gebruik zijn genomen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Te noemen zijn:

- de bewoning van panden aan de Aalsmeerderweg 24a, 32, 144a;
- de bewoning van een kas achter de Aalsmeerderweg 94;
- de bewoning van een loods aan de Aalsmeerderweg 251;
- de bewoning van voormalige rozenschuur aan de Aalsmeerderweg 259a;
- de (dubbele) bewoning van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aan de Aalsmeerderweg 283a/b;
- de bewoning van een schuur en een loods aan de Aalsmeerderweg 339a en 339b;
- de bewoning van panden aan de Oosteinderweg 366a en 366a2;
- de bewoning van een pand aan de Hornweg 75a en 107;
- de bewoning van appartementen boven een loods aan de Hornweg 175a en 177a.

Strijdig gebruik voor andersoortige woondoeleinden

Een aantal woningen in het plangebied wordt weliswaar rechtmatig bewoond, maar wordt geheel of gedeeltelijk gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Dit gebruik was in strijd is met de voorheen geldende regelingen voor woondoeleinden. Te noemen zijn:

- Aalsmeerderweg 71, 293, 409, 413, 415, 423, 441 en 443;
- Oosteinderweg 236;
- Machineweg 47.

2.2.10 Wonen bij het bedrijf

De aanwezige glastuinbouwbedrijven in het plangebied, zoals genoemd in paragraaf 2.2.6. van deze toelichting, zijn doorgaans voorzien van een bedrijfswoning. Deze woningen liggen verspreid in de linten van Aalsmeerderweg, Machineweg, Hornweg en de Legmeerdijk.

Door verdergaande professionalisering, automatisering en vooral de schaalvergroting in de glastuinbouwsector is in de loop der jaren een toenemend aantal agrarische bedrijfswoningen in het plangebied overbodig geworden. Daarnaast is een groot aantal woningen door bedrijfsbeëindiging of verkoop van bedrijfsgronden onttrokken aan de agrarische bestemming en in gebruik genomen als burgerwoning.

Er bevindt zich in het plangebied slechts één bedrijfswoning die ten dienste staat van een niet-agrarisch bedrijf. Deze woning bevindt zich op de eerste etage van autodealer Hans Lammers, aan de Aalsmeerderweg 101.

Er zijn geen burgerwoningen aanwezig die als bedrijfswoning worden gebruikt.

2.2.11 Verkeersverbindingen en parkeerplaatsen

Het Landelijk Gebied Oost wordt ontsloten door de Aalsmeerderweg en de Oosteinderweg, welke aantakken op de gebiedsontsluitingswegen Bosrandweg en Legmeerdijk. De Kerkweg en de Machineweg zorgen voor doorsteken tussen de verschillende gebiedsdelen. Het langzaam verkeer wordt langs dezelfde wegen ontsloten als het gemotoriseerd verkeer. Het plangebied voorziet niet in openbare parkeergelegenheden. Er wordt doorgaans geparkeerd op eigen terrein.

2.2.12 Verbindingen en leidingen

In het plangebied bevindt zich een 50 Kv hoogspanningsverbinding. Tevens bevinden zich in de buurt van het plangebied 3 regionale 40 bar gastransportleidingen van de Gasunie.

2.2.13 Waterverbindingen en waterbergingen

In het plangebied bevinden zich een aantal polderwatergangen, zoals de Middentocht en de watergangen langs de Machineweg, de Hogedijk en de Legmeerdijk. De Hogedijk en Legmeerdijk fungeren tevens als regionale waterkering.

B. TECHNISCH ONDERZOEK

Het technisch onderzoek wordt onderscheiden in gebiedsgericht onderzoek en locatiegericht onderzoek.

2.3 Gebiedsgericht onderzoek

Het gebiedsgerichte onderzoek betreft onderzoek dat van belang is voor het gehele plangebied of substantiële delen daarvan, en waarvan de resultaten een plaats hebben gevonden in de planregels (gebiedsaanduidingen). Het onderzoek is technisch van aard en betreft onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening.

2.3.1 Water in het plangebied

Het Landelijk Gebied Oost is een laaggelegen polder. Een goed waterbeheer (met name het waterkwantiteitsbeheer) is een belangrijke randvoorwaarde voor de verschillende functies in het gebied. Het plan is conserverend van aard. In waterhuishoudkundige zin verandert er daardoor niets. In de huidige situatie is aan aantal waterstaatkundige en waterhuishoudkundige werken aanwezig die als zodanig in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor de precieze wijze van bestemmen wordt verwezen naar paragraaf 4.4.3.5. en 4.5.3. van deze toelichting.

2.3.1.1 Waterkeringen

Binnen de plangrenzen ligt een regionale waterkering op en langs de Hogedijk en de Legmeerdijk. Ter bescherming van deze kering zijn op de legger van het hoogheemraadschap kern- en beschermingszones aangegeven. Op grond van de Keur van het hoogheemraadschap is een aantal werkzaamheden ter plaatse van deze zone verboden teneinde het waterkerende vermogen van de kering niet aan te tasten.

2.3.1.2 Waterkwantiteit

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

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

2.3.1.3 Riolering en afvalwater

Het plangebied valt binnen het bemalingsgebied Aalsmeer centrum. Het afvalwater van de omliggende woningen en bedrijven wordt via een hoofdgemaal - in beheer bij het hoogheemraadschap van Rijnland - getransporteerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) gelegen aan de Molenvliet.

In het Landelijk Gebied Oost zijn gemengde rioolstelsels aanwezig. Voor de langere termijn is het doel om de gemengde rioolstelsels om te bouwen tot (verbeterde) gescheiden rioolstelsels. De gemeente Aalsmeer heeft een rioolverordening in voorbereiding.

2.3.2 Natuurlijke en landschappelijke waarden

Uit de gegevens van het ministerie van EZ blijkt dat er in en direct rond Aalsmeer geen Natura 2000 gebieden aanwezig zijn. Uit de provinciale verordening blijkt voorts dat er geen EHS aanwezig is in het plangebied. In het plangebied zijn ook verder geen gronden met natuurlijke en/of landschappelijk waarden gelegen.

2.3.3 Archeologische waarden in het plangebied

In het plangebied heerst een (geringe) archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied is het bij grote plannen in het kader van ruimtelijke planvorming verplicht om archeologisch verkennend onderzoek te verrichten. Het doel van het onderzoek is het vaststellen of er sprake is van archeologische vondsten en of de ontwikkelingen nadelige gevolgen hebben voor de bescherming en het behoud van dit archeologisch erfgoed.

2.3.4 Andere cultuurhistorische waarden in het plangebied

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren. Het gebied heeft een gesloten karakter en is ontstaan zijn door het aaneengroeien van verschillende linten.

2.3.4.1 Veenpolderlandschap

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

2.3.4.2 Monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich het volgende gemeentelijk monument in de zin van de Monumentenwet 1988:

- het woonhuis aan de Aalsmeerderweg 473.
Deze woning is in 1929 gebouwd naar een ontwerp van Prof. Ir. J.F. Berghoef (Delftse school) en is op 23 juli 2002 aangewezen als gemeentelijk monument. Het monumentale gebouw wordt gebruikt voor woondoeleinden.

- het trafohuis aan het Schinkeldijkje.
Na de bouw van de elektriciteitscentrale van IJmuiden in 1913 gaf het Provinciaal Elektriciteits-bedrijf van Noord-Holland (PEN) de opdracht aan architect J.B. van Loghem om tachtig transformatiehuisjes te bouwen die verspreid over de provincie zouden komen te staan. De huisjes zijn gebouwd in de periode van 1914 tot 1920.

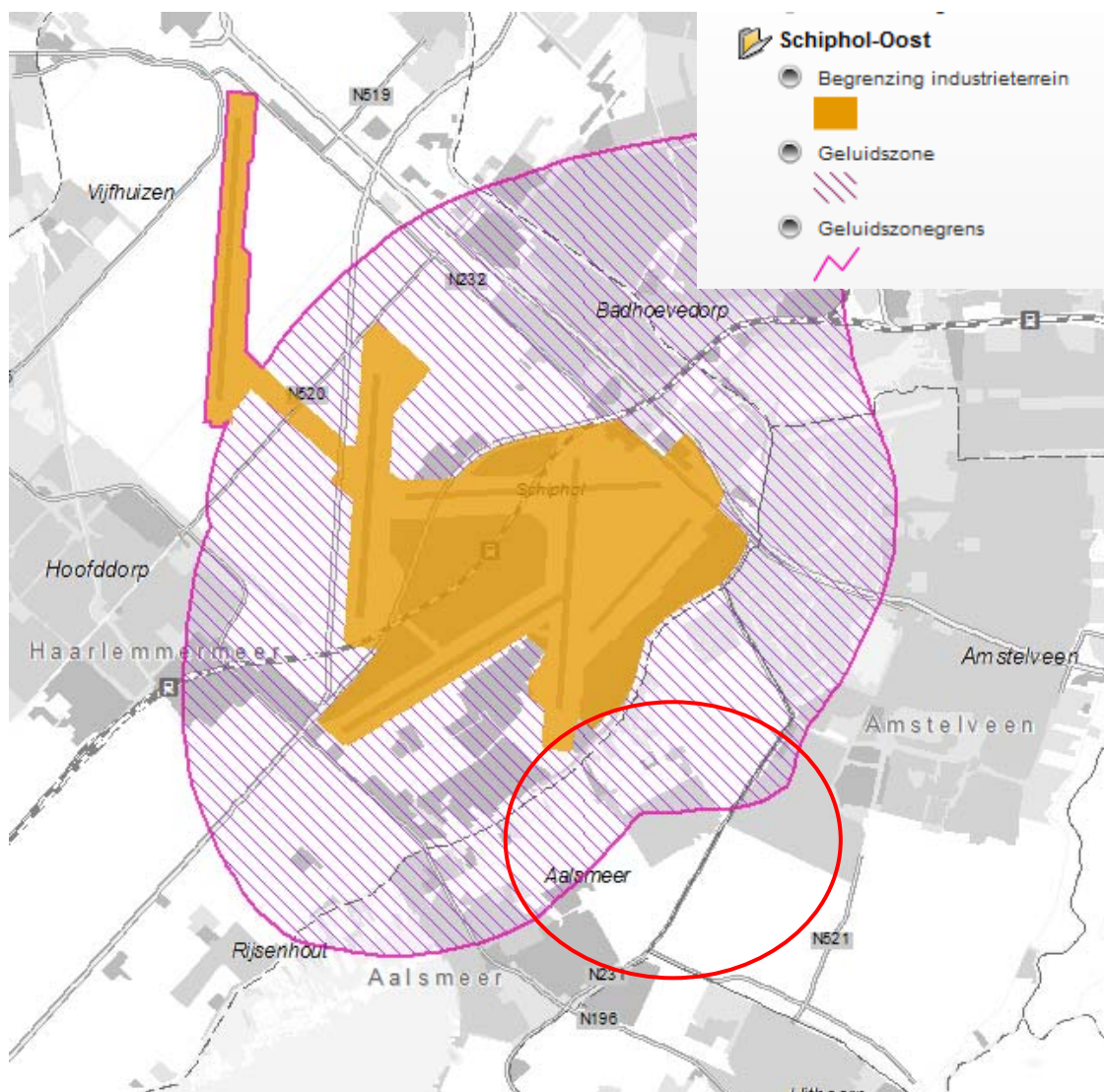
Het transformatiehuisje aan het Schinkeldijkje is door zijn strakke vormgeving en de ambachtelijke wijze waarop het is gebouwd een representatief voorbeeld van een nieuw type industrieel gebouw uit de begintijd van de elektrificatie van Nederland. Daarnaast is het gebouw van belang als karakteristiek onderdeel van het oeuvre van architect J.B. van Loghem die zijn 'handtekening' heeft achtergelaten in twee fraaie tegeltjes bovenaan de voor- en linker zijgevel.

2.3.5 Geluidskwaliteit in het plangebied

Het plangebied is gelegen in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost, behoudens het gebied dat is gelegen tussen de Hornweg, Machineweg en de Legmeerdijk. Buiten de geluidzone mag de geluidsbelasting van alle bedrijven op het terrein Schiphol-Oost bij elkaar niet hoger zijn dan 50 dB. Op deze manier wordt ruimte voor industrie gescheiden van ruimte voor wonen en wordt geluidhinder van industriële bedrijvigheid voorkomen. De geluidzone dient te worden vastgelegd in bestemmingsplannen.

Daarnaast ligt het deel van het plangebied dat is gelegen ten westen van de Machineweg binnen de 58 dB(A)-contour (LIB4-zone) die uitgaat van het vliegverkeer van Schiphol. Ook is het plangebied gelegen binnen de 20Ke contour zoals opgenomen in de Nota Ruimte. Op basis daarvan moet worden aangenomen dat ook luchtvaartverkeerslawaai medebepalend is voor het akoestisch leefklimaat.

Uit het akoestisch onderzoek ten behoeve van dit plan (zie bijlage 4) blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 2: Geluidcontourenkaart Provincie Noord-Holland.

2.3.6 Luchtkwaliteit in het plangebied

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

2.3.7 Externe veiligheid in het plangebied

2.3.7.1 Algemeen

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor:

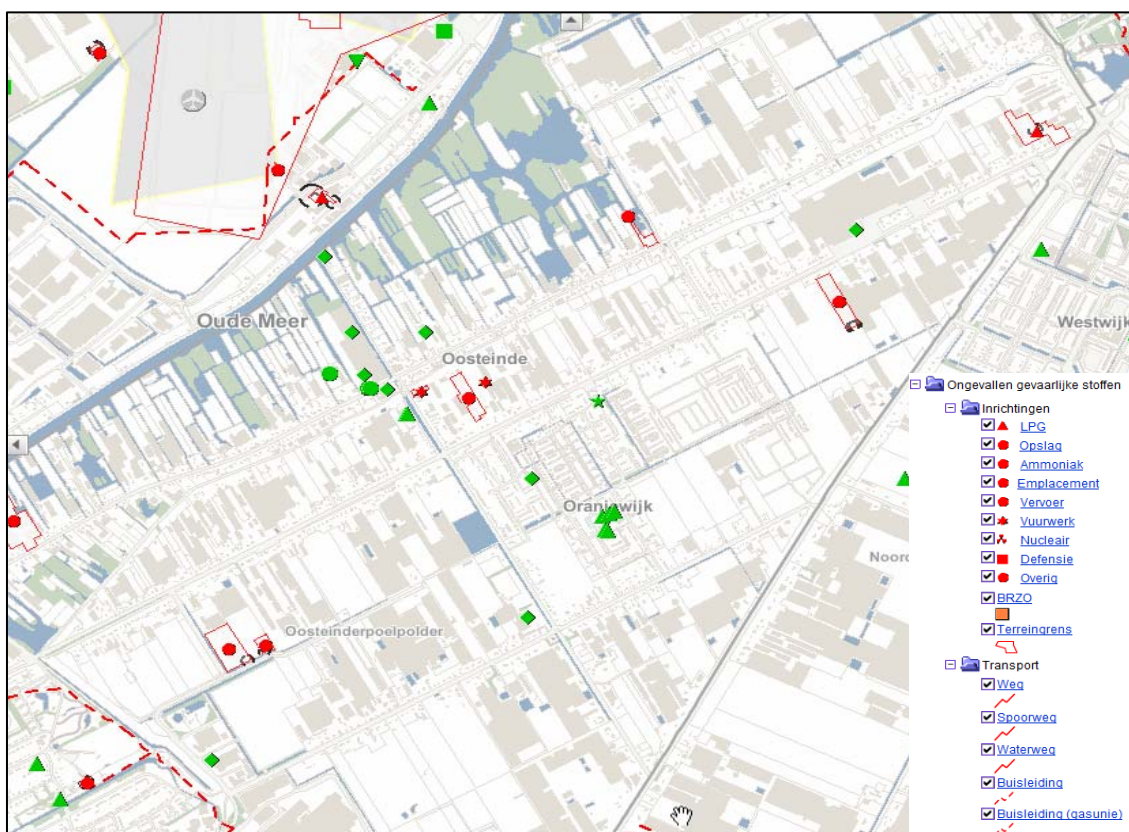
- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;

- het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals windturbines.

Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren. De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

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

Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet van het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Om te bepalen of er voor het plangebied beperkingen gelden, is de risicokaart van Nederland geraadpleegd (figuur 3), waarop deze aspecten in kaart zijn gebracht.



Figuur 3: Uitsnede Risicokaart.

2.3.7.2 Opslag overige gevaarlijke stoffen

In het plangebied worden op de volgende locaties gevaarlijke stoffen opgeslagen:

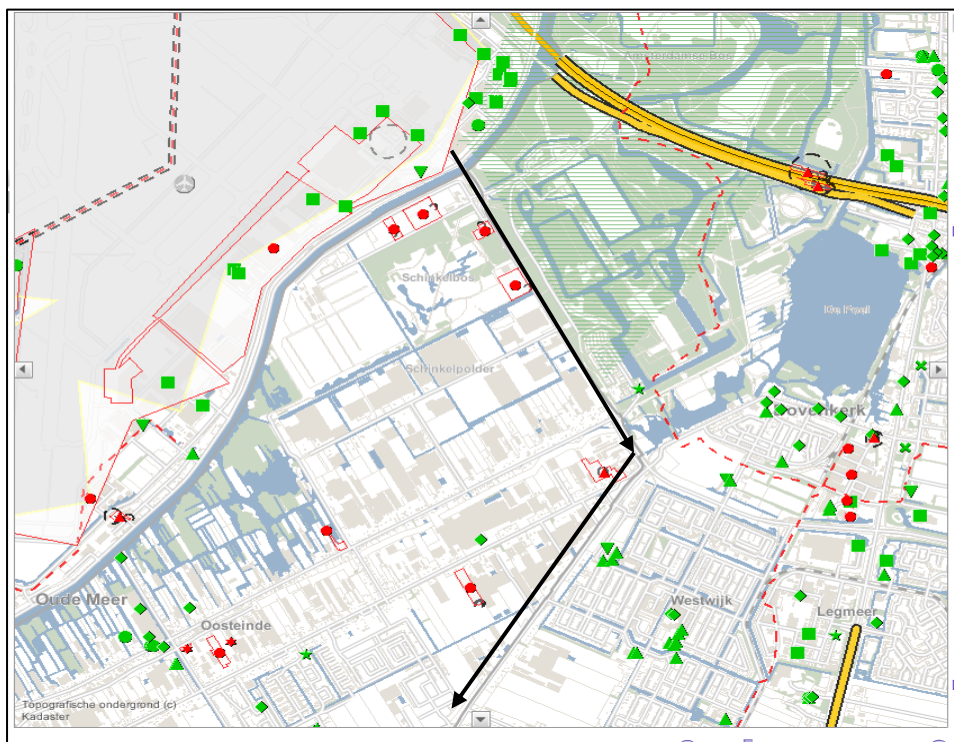
- vuurwerkopslagen Lemo B.V. Aalsmeerderweg 249 en Annemieke's Kramerie, Machineweg 3. Het gaat bij beide locaties om de opslag van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg. Er geldt een voorwaartse veiligheidsafstand van 8 meter.
- houtopslag Houthandel Koek, Aalsmeerderweg 227. Het betreft de buitenopslag van hout (brandbare vaste stof) met een persoonsgebonden risico-contour van 0 meter.
- opslag brandbaar gas, v.o.f. H.C. Könst, Aalsmeerderweg 358. Het gaat om een propaantank van 8.000 liter met een persoonsgebonden risicocontour van 22 meter.
- LGP-vulpunt Loogman Tanken & Wassen B.V., Aalsmeerderweg 497. Het betreft een ondergronds LPG-vulpunt van 20 m3 met een persoonsgebonden risicocontour van 45 meter en een afstand tot de grens van het invloedsgebied verantwoording groepsrisico van 150 meter.

Ook buiten het plangebied worden gevaarlijke stoffen opgeslagen. De volgende locaties zijn relevant voor het plangebied:

- het industrieterrein Schiphol-Oost. Deze locatie wordt aangemerkt als een omvangrijke Bevi-inrichting met opslag van o.a. kerosine (100.000 liter) en zoutzuur. De precieze ligging van de veiligheidscontouren die van deze inrichting uitgaan, zijn op dit moment nog onbekend;
- het bedrijf Gebr. Eveleens BV, gelegen aan Oosteinderweg 391. Het betreft hier de opslag van giftige stoffen zoals gewasbeschermingsmiddelen, vaste en vloeibare meststoffen, waterstofperoxide en brandbare vloeistoffen. Het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied groepsrisico is onbekend.

2.3.7.3 Route gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsrisico dat in het plangebied Landelijk Gebied Oost aanwezig is, houdt verband met het transport van gevaarlijke stoffen over de Legmeerdijk en de Bosrandweg (N231).



Figuur 7: Uitsnede transportroute Risicokaart.

Deze wegen zijn middels het routingbesluit van de gemeente Aalsmeer van 17 februari 2011 aangewezen als hoofdwegen voor transport gevaarlijke stoffen. Vanwege het groepsrisico geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de betreffende vervoerslijn. De overige wegen in en langs het plangebied zijn verboden voor transport van gevaarlijke stoffen, tenzij daarvoor ontheffing wordt verleend.

Onderhavig plan is conserverend van aard; er worden niet rechtstreeks nieuwe kwetsbare functies in het plan verwezenlijkt. De externe veiligheid staat het plan niet in de weg.

2.3.7.4 Hoofd-aardgastransportleiding

Buiten het plangebied liggen 3 regionale 40 bar gastransportleidingen van de Gasunie. Volgens de gegevens van de Gasunie ligt de PR 10^{-6} -contour niet buiten de leidingen. Dit betekent dat de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten op korte afstand van de leidingen (maar buiten de belemmeringsstrook) mogelijk is.

Wat betreft het groepsrisico zijn de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.



Figuur 8: ligging gastransportleidingen Gasunie

Volgens de gegevens van de Gasunie is het invloedsgebied (1% letaliteit) van de grootste leiding van 12 inch (W-540-01) ter hoogte van de Legmeerdijk 140 meter. Deze leiding heeft een 100% letaliteitsgrens van 70 meter. Deze grens loopt tot in het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oost'. De afstand tussen bestaande kwetsbare objecten (bijbehorende bouwwerken bij woningen aan de Legmeerdijk) en de leiding langs de Legmeerdijk bedraagt circa 45 meter. Deze objecten liggen binnen de 100% letaliteitscontour. Hiervoor dient het groepsrisico te worden verantwoord.

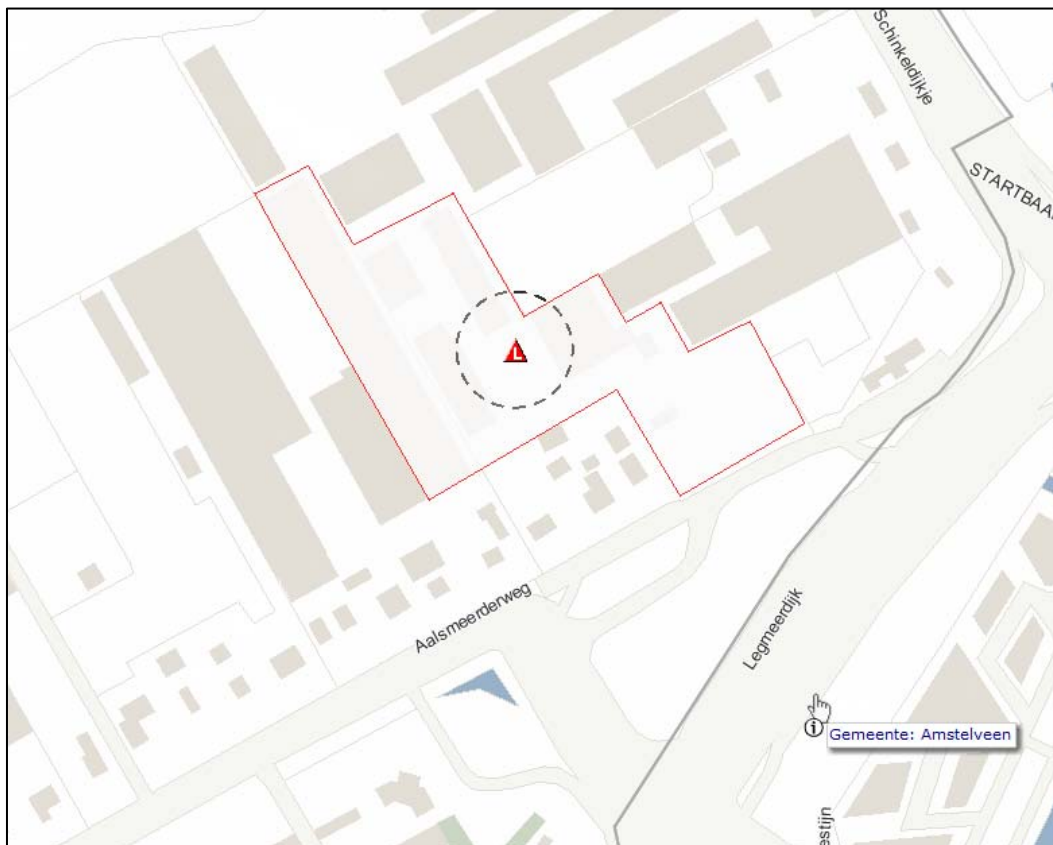
Onderhavig plan is echter conserverend van aard; er worden niet rechtstreeks nieuwe kwetsbare functies verwezenlijkt binnen de risicocontour van deze leiding. De veiligheidsrisico's worden aanvaardbaar geacht.

Voorts wordt in de toelichting van het bestemmingsplan Stommeer opgemerkt dat aan de oostzijde van dat plangebied, ter hoogte van het Bielzenpad, de Parklaan, de Geijlwijckerweg en de Zwarteweg, een 12 inch hogedruk gasleiding (40 bar) aanwezig is. Een deel van dát plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 140 meter van de gasleiding. In het kader van het vastgestelde bestemmingsplan Stommeer is een QRA onderzoek verricht naar het groepsrisico.

2.3.7.5 Overig externe veiligheid

Binnen het plangebied bevinden zich op een aantal locaties waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen de daaraan gerelateerde persoonsgebonden risico-contouren zijn in alle gevallen enkel het eigen bedrijf met de bedrijfswoning gelegen; er worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.

Dit geldt ook voor de persoonsgebonden risicocontour die uitgaat van het LPG-vulpunt bij het bedrijf Loogman Tanken & Wassen B.V. aan de Aalsmeerderweg 497. De afstand tot de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico van dit vulpunt bedraagt 150 meter. Dit invloedsgebied ligt over de woningen aan de Aalsmeerderweg. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen nieuwe kwetsbare objecten direct toegestaan. De veiligheidsrisico's worden aanvaardbaar geacht.

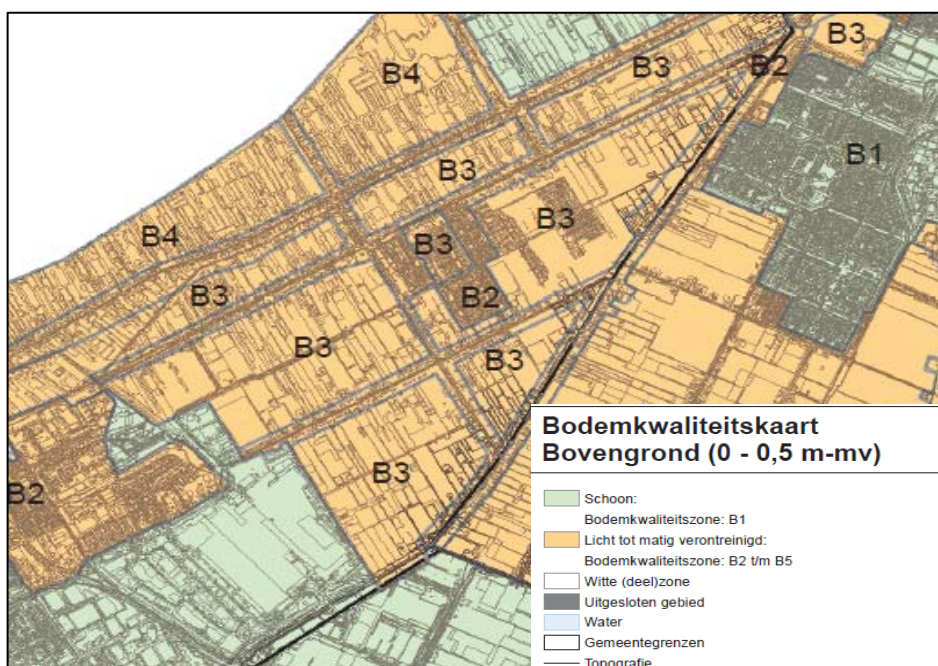


Figuur 9: Uitsnede Risicokaart LPG-vulpunt

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

2.3.8 Bodemkwaliteit in het plangebied

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



Figuur 4: Bodemkwaliteitskaart.

Uit de bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter – maaiveld) blijkt dat het grootste deel van het plangebied gelegen is in de bodemkwaliteitszones B3. Daarvoor geldt dat de verwachting is dat de bovengrond licht tot matig verontreinigd is en dat de waarden beneden de interventiewaarden liggen. Uit de kwaliteitskaarten voor de ondergrond (0,5 en 2,0 meter onder maaiveld) blijkt dat het plangebied is gelegen in bodemkwaliteitzone O12. Op grond daarvan mag worden verwacht dat de ondergrond schoon is.

2.3.9 Bedrijven en milieuzonering

2.3.9.1 Wettelijk kader

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder vanwege bedrijfsmatige activiteiten, ten opzichte van gevoelige functies, zoals (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang en dergelijke te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd.

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Er zijn richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied.

Rustige woonwijk

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

Gemengd gebied

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

	Afstand tot Rustige Woonwijk	Afstand tot Gemengd Gebied
Milieucategorie 1	10 meter	0 meter
Milieucategorie 2	30 meter	10 meter
Milieucategorie 3.1	50 meter	30 meter
Milieucategorie 3.2	100 meter	50 meter
Milieucategorie 4.1	200 meter	100 meter
Milieucategorie 4.2	300 meter	200 meter
Milieucategorie 5.1	500 meter	300 meter
Milieucategorie 5.2	700 meter	500 meter

In het plangebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging van wonen met agrarische en andere bedrijvigheid, veelal gelegen aan de achterzijde van de woonlinten. Het plangebied is derhalve gekenmerkt als gemengd gebied.

2.3.9.2 Verkennend onderzoek

De woningen in de lintbebouwing van de Aalsmeerderweg, Oosteinderweg, Hornweg, Machineweg, Kerkweg en de Legmeerdijk worden aangemerkt als zijnde 'gemengd gebied'. Er is sprake van matige tot sterke functiemenging met agrarische en andere bedrijvigheid,

veelal gelegen aan de achterzijde van deze woonlinten. Het overgrote deel van de woningen is oorspronkelijk gebouwd als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf.

De woningen van de kern Nieuw-Oosteinde moeten worden aangewezen als 'rustige woonwijk'. Deze woningen zijn buiten het plangebied gelegen, aan de achterzijde van de lintbebouwing van de Aalsmeerderweg en de Hornweg.

2.3.9.3 Glastuinbouwbedrijven

Voor de milieuzonering van de glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen en woonlinten in het plangebied wordt als richtlijn overeenkomstig de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" categorie 2 toegepast. Voor de betreffende woningen (gemengd gebied) moet een afstand worden aangehouden van 10 meter. Deze afstand is in overeenstemming met het Besluit Glastuinbouw, waarin ook een afstand van 10 meter wordt genoemd. In een gemengd gebied als het onderhavige plangebied zijn tuinbouwbedrijven tot en met de milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter goed verenigbaar met de woonlinten.

Ten opzichte van de woningen van de kern Nieuw-Oosteinde (rustige woonwijk) geldt een afstand van 30 meter. De woningen bevinden zich echter op een afstand van meer dan 30 meter buiten het plangebied.

Warmtekrachtkoppeling (WKK's)

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

Watersilo's

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

2.3.9.4 Andere bedrijven

In het plangebied zijn tevens bedrijven, niet zijnde tuinbouw, aanwezig. Voor de zonering van deze bedrijven wordt tevens de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" als richtlijn toegepast. Er is in principe uitgegaan van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. De bedrijven zijn veelal gelegen in het gebied tussen de woonlinten. Deze linten zijn aangemerkt als gemengd gebied, waardoor met één afstandsstap kan worden afgeweken van de standaard richtlijn. Vanuit de bedrijven moet derhalve tot de omliggende woningen een afstand worden aangehouden van 10 meter. In een gemengd gebied als het onderhavige plangebied zijn dergelijke bedrijven tot en met de milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter goed verenigbaar met de woonlinten.

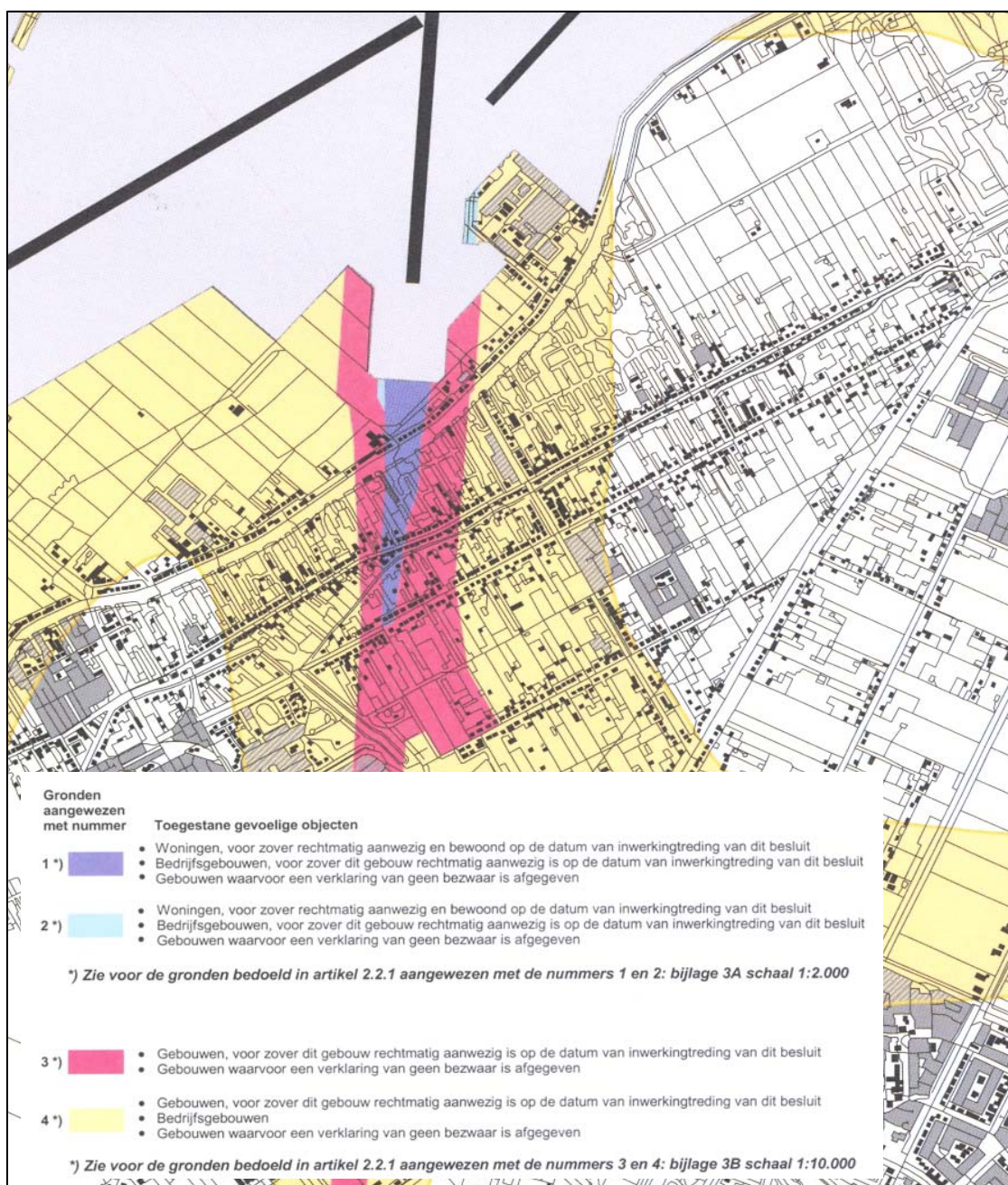
Binnen de geldende afstanden is het niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te plaatsen. Indien het betreffende bedrijf maatregelen neemt om deze hindercontouren te

verkleinen is het mogelijk om milieugevoelige objecten dichterbij het betreffende bedrijf te realiseren.

2.3.10 Luchtvaart - vrijwaringszone

2.3.10.1 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

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



Figuur 6: Uitsnede LIB overzichtskaart beperking bebouwing

Beperking bebouwing

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op vliegtuigongelukken gelden in een beperkt deel van het westen van het plangebied beperkingen wat betreft toegestane bebouwing. Een smalle zone die loopt tussen Aalsmeerderweg 45 en 57 is de zogenaamde veiligheidssloopzone (LIB1-zone op basis van de plaatsgebonden risicocontour 10^{-5}), waar geen gebouwen zijn toegestaan behoudens bestaande kantoren en bedrijven. In deze zone zijn reeds meerdere woningen gesloopt in verband met de veiligheid in relatie tot het vliegverkeer.

Een bredere zone daarom heen is de zogenaamde LIB3-zone (PR-contour 10^{-6}) waar geen gebouwen is toegestaan behoudens bestaand gebruik. Sinds de inwerkingtreding van het LIB zijn er verschillende kleinschalige kantoren en logistieke bedrijven die Schipholgebonden zijn, in deze zone middels een verklaring van geen bezwaar toegestaan.

Voor het deel van het plangebied ten westen van de Machineweg geldt bovendien de zogenaamde LIB4-zone. Ter plaatse geldt de beperking dat geen woningen, woonwagens, of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan behoudens bestaand gebruik.

Vogelaantrekkende functies

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

Hoogtebeperkingen

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op doorschieten en te vroeg landen van vliegtuigen alsmede in verband met de navigatie- en communicatieapparatuur, gelden in het plangebied beperkingen ten aanzien van de maximaal toegestane hoogtes van gebouwen. Voor het oostelijke deel van het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 45 meter. Voor het westelijke deel geldt een bouwhoogte variërend van 10 tot 40 meter. De hoogtes gelden vanaf het peil van Schiphol (4 m – NAP). Dat betekent dat alle in het LIB genoemde hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol. Een hoogtemaat van bijvoorbeeld 10 meter komt overeen met 6 m + NAP. Het gemiddelde polderpeil ter plaatse van het plangebied is nagenoeg gelijk aan het peil van Schiphol.

2.4 Locatiegericht onderzoek

Het locatiegerichte onderzoek betreft onderzoek dat van belang is voor een specifieke locatie, hetzij een ontwikkelingslocatie hetzij een locatie waarop toekomstige ontwikkelingen zijn te verwachten en waarmee rekening is gehouden in de flexibiliteit van de planregels. Het onderzoek is technisch van aard en betreft onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening.

2.4.1 Planontwikkeling

In het plangebied is locatiegericht onderzoek verricht met betrekking tot de volgende ontwikkelingslocatie.

2.4.1.1 Aalsmeerderweg 45a-49

Met het oog op de voorgenomen realisering van een *Storage Center*, als planontwikkeling behandeld in paragraaf 4.2.1 van deze toelichting, zijn de volgende onderzoeken verricht.

Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van de eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Ten behoeve van de bodemkwaliteit is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is ook gericht op eventuele saneringsopgaven en de effecten van de planontwikkeling op de bestaande bodemkwaliteit (uitvoerbaarheid). Voor de beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 6.3.4. van deze toelichting.

Geluidkwaliteit

De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost. Het voorgenomen gebruik voor bedrijfsdoeleinden betreft geen geluidgevoelige functie en heeft derhalve geen betekenis voor de geluidzone van industrieterrein Schiphol-Oost.

Externe veiligheid

Om na te gaan welke risicobronnen in de omgeving van de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, is de risicokaart van Noord-Holland geraadpleegd. De ontwikkelingslocatie is op basis van deze kaart op voldoende afstand gelegen van enige risicobron. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling. De ontwikkelingslocatie is daarnaast niet gelegen binnen een invloedsgebied van een risicobron. Het plan draagt dus niet bij aan het groepsrisico; de GR-situatie van de risicobronnen blijft ongewijzigd. Een verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

- *Waterhuishouding*

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland en ligt ten zuiden van de Hoge Dijk, een regionale waterkering. Het polderpeil ter plaatse van de planlocatie is NAP -4,62 meter en het boezempeil is NAP -0,62 meter.

- *Waterkering*

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een regionale waterkering, de Hoge Dijk. Deze is in het beheer bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Volgens de legger ligt de planlocatie binnen de beschermingszone en kernzone van de waterkering. De beoogde nieuwbouw is niet geprojecteerd binnen de beschermingszone van de waterkering.

- *Rioleringssysteem / waterketen*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland bepleit om zo min mogelijk schoon regenwater bij afvloeiing van daken en wegen te vervuilen. Het beleid van het hoogheemraadschap is er derhalve op gericht om schoon hemelwater van verharde oppervlakken niet af te voeren via de riolering, maar af te koppelen en te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Het te realiseren pand wordt aangesloten op het aanwezige rioleringstelsel. Het vuilwater (dwa) wordt afgevoerd via dit rioleringstelsel. Het hemelwater (hwa) van het dakoppervlak zal worden afgevoerd naar de rondomgelegen oppervlaktewater (sloten). Het hwa afkomstig van het buitenterrein wordt met een randvoorziening (bijvoorbeeld een vet-afvang) tevens afgevoerd. Dit leidt tot ontlasting van het rioleringsstelsel.

Het functioneren van het watersysteem wordt met de realisatie van het pand niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

- *Waterkwaliteit*

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd door duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

- *Waterberging*

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, hanteert het Hoogheemraadschap een waterbergingsnorm. Indien meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd, moet er binnen het plangebied 15 % van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden. Er zal meer dan 500 m² extra verharding worden aangelegd, daarom zal in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland, bergend water ter compensatie van extra verhard oppervlak worden aangebracht. In de groenstrook vóór het gebouw wordt een drietal waterpartijen gerealiseerd.

Archeologie

In de op 24 juni 2010 vastgestelde 'Beleidsnota Archeologie' en de bijbehorende 'Archeologiekartaart' heeft de gemeente uiteen gezet op welke wijze zij verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief (zie ook paragraaf 3.1.2.2.). Het plangebied van voorliggend plan heeft als voorwaarde meegekregen dat bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm nader archeologisch onderzoek is vereist. Het bouwplan is niet groter dan 10.000 m². Hiermee bestaat er geen noodzaak om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat er in verleden voor een ander bouwinitiatief door ArcheoWest BV d.d. 25-09-2007 reeds onderzoek is uitgevoerd. Volgens dit onderzoek heeft de locatie een zeer lage archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast is ter plaatse turf gewonnen, waardoor het originele maaiveld uit de periode voor de Middeleeuwen is verdwenen. Na de turfwinning heeft het gebied eeuwenlang onder water gestaan, en is pas aan het einde van de 19e eeuw drooggemalen. De kans op archeologische sporen is nihil. Derhalve luidt ook het advies van ArcheoWest BV dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling. Uiteraard geldt de plicht om eventuele archeologische vondsten direct te melden onverkort.

Andere cultuurhistorische aspecten

Door de provincie Noord-Holland is een informatiekartaart Landschap en Cultuurhistorie gemaakt. De informatiekartaart Landschap en Cultuurhistorie geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De planlocatie maakt onderdeel uit van een zogenoemd Veenpolderlandschap. Het veenpolderlandschap bestaat voornamelijk uit open en zeer open gebieden met plaatselijk matig open tot gesloten gebieden. De planontwikkeling leidt niet tot een verdere aantasting van de oorspronkelijke verkaveling en kenmerkende openheid.

Verkeer

Het perceel wordt via de bestaande inrit ontsloten op de Aalsmeerderweg. Vanaf de perceelsgrens kruist het verkeer de Aalsmeerderweg en wordt de route vervolgd via de Middenweg. De Middenweg is de hoofdaansluiting van Aalsmeer-Oost en het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer e.o. op de nieuwe N201. De bestaande infrastructuur is derhalve voldoende geschikt voor de ontsluiting en de bereikbaarheid van het bedrijfspceel.

Milieuozonering

Met het oog op de minimaal aan te houden afstanden volgens de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuozonering' (zie paragraaf 2.3.9.1.) is geïnventariseerd is of er woningen in de nabijheid van de ontwikkelingslocatie liggen. Vervolgens is bepaald of er als gevolg van de nieuwbouw van de opslagunits er wat betreft de nabij gelegen woningen nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een Storage Center heeft volgens de VNG-handreiking een milieucategorie 2 (SBI 2008: 52109). Voor bedrijven met milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. De bepalende factor bij deze richtafstand is het aspect geluid. Omdat er sprake is van een gemengd gebied kan een richtafstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen worden aangehouden.

De dichtstbijzijnde gevoelige bestemming de woning aan de Aalsmeerderweg 45. Een deel van de parkeerplaatsen behorende bij het Storage Center wordt op circa 5 meter afstand van de gevel van de woning geprojecteerd. Hiermee kan dus niet worden voldaan aan de richtafstanden van de VNG. Echter uit het akoestisch onderzoek (zie bijlage 4) blijkt dat er wel voldaan kan worden aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit mede omdat de parkeerplaatsen in de praktijk nauwelijks gebruikt zullen worden en de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten (de opslagunits) op een veel grotere afstand zullen plaatsvinden, nl. op circa 40 meter afstand van de woning Aalsmeerderweg 45. Gesteld kan worden dat er als gevolg van de realisatie van het Storage Center ter plaatse van de woning Aalsmeerderweg sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De overige woningen in de nabijheid van de ontwikkelingslocatie zijn op voldoende afstand gelegen en voldoen hiermee aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking. De woning aan de Aalsmeerderweg 57 ligt op circa 20 meter van de grens van het bedrijfsperceel. De opslagunits zijn op ruim 40 meter gesitueerd.

Wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Luchthavenindelingsbesluit (LIB)

De ontwikkelingslocatie valt binnen de zones van het beperkingengebied volgens het Luchthavenindelingbesluit. Zoals in paragraaf 2.3.10.1. beschreven, gaat het daarbij om beperkingen ten aanzien van bouwhoogtes, functies en het aantrekken van vogels.

- Hoogtebeperkingen

De ontwikkelingslocatie valt binnen de zone van 20 tot 30 meter van hoogtebeperkingen. Voor de noordelijke grens van de kavel geldt een hoogte van 20 meter, die onder een hellend vlak van 0.9° mag oplopen richting de zuidelijke grens van de kavel. Met de planontwikkeling worden geen bouwhoogtes overschreden die strijdig zijn met de binnen het Luchthavenindelingbesluit gestelde hoogtebeperkingen.

- Beperkingen ten aanzien van functies

De ontwikkelingslocatie is voor wat betreft de te realiseren gebouwen gelegen in de LIB3-zone. Dit is een zone waar geen gebouwen zijn toegestaan, behoudens bestaand gebruik. In de betreffende zone is in beginsel alleen de bebouwing toegestaan zoals die ten tijde van de inwerkingtreding van het besluit in 2003 rechtmatig aanwezig was of vervangende nieuwbouw op dezelfde plaats. Nieuwe gebouwen zijn alleen toegestaan na afgifte van een verklaring van geen bezwaar door het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Op onderhavige locatie zijn, wegens de ligging in de LIB3-zone van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, beperkingen ten aanzien van het maximale aantal werkzame personen per hectare van toepassing. Uitgangspunt voor het beleid ter zake is dat grote concentraties van personen binnen de 10⁻⁶ individueel-risico-countour dienen te worden voorkomen. Om die reden is alleen vestiging van kleinschalige kantoren en logistieke bedrijven toegestaan. Daarbij dient het per hectare te gaan om maximaal 600 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte of maximaal 2000 m² bruto vloeroppervlak

logistieke bedrijfsruimte. Per hectare is een combinatie van kantoorruimte en (logistieke) bedrijfsruimte mogelijk.

Daarbij geldt als richtlijn dat het aantal mensen dat er verblijft, per hectare nooit meer dan 22 bedraagt, waarbij voor werknemers in kantoren 30 m² bruto vloeroppervlak per werknemer geldt, en voor werknemers in logistieke bedrijven 100 m² per werknemer. Het getal 22 houdt rekening met de verblijftijd van personen; zulks spoort met het met de regio overeengekomen criterium van 10 personen per hectare.

Het maximale aantal personen mag maximaal 22 personen per hectare bedragen. Onderhavige kavel heeft een oppervlakte van ca. 19.686 m². Op grond van het beleidskader van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol mogen in dit geval op deze locatie in de opslagunits maximaal 44 personen, verspreid over de 19.686 m² (22 personen bij een kavel van 1 hectare) werkzaam zijn.

Op de planlocatie wordt een gebouw gerealiseerd met circa 300 opslagunits. Naast de opslagunits is er in het gebouw ook een kleine kantoorruimte aanwezig voor de beheerder van het pand. Volgens opgaaf van de Nederlandse Mini Opslag Vereniging (Netherlands' Self Storage Association) zijn er over het algemeen weinig mensen in de opslaggebouwen aanwezig. Gemiddeld telt een selfstorage bedrijf ongeveer 300 à 400 opslagunits. Op een gemiddeld tijdstip zijn er 6 personen (huurders/eigenaren van een opslagunit) aanwezig.

Uitgaande van de ervaringscijfers van de Nederlandse Mini Oplag Vereniging zullen er dus gemiddeld 7 personen (6+1) in het gebouw aanwezig zijn. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eis dat er nooit meer dan 22 personen per kavel van 1 hectare aanwezig mogen zijn.

De planontwikkeling komt derhalve in aanmerking voor de benodigde verklaring van geen bezwaar in het kader van het Luchthavenindelingsbesluit.

2.4.1.2 Hornweg 250

Met het oog op de voorgenomen realisering van twee woningen, als planontwikkeling behandeld in paragraaf 4.2.2 van deze toelichting, zijn de volgende onderzoeken verricht.

Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Uit de bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter – maaiveld) blijkt dat de ontwikkelingslocatie gelegen is in de bodemkwaliteitszones B3. Daarvoor geldt dat de verwachting is dat de bovengrond licht tot matig verontreinigd is en dat de waarden beneden de interventiewaarden liggen. Uit de kwaliteitskaarten voor de ondergrond (0,5 en 2,0 meter onder maaiveld) blijkt dat de ontwikkelingslocatie is gelegen in

bodemkwaliteitzone O12. Op grond daarvan mag worden verwacht dat de ondergrond schoon is.

Ten behoeve van de bodemkwaliteit zal in het kader van de benodigde omgevingsvergunning verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Geluidkwaliteit

De ontwikkelingslocatie is niet gelegen binnen de geluidzone van het gezonde industrieterrein Schiphol-Oost.

Externe veiligheid

Om na te gaan welke risicobronnen in de omgeving van de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, is de risicokaart van Noord-Holland geraadpleegd. De ontwikkelingslocatie is op basis van deze kaart op voldoende afstand gelegen van enige risicobron. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling. De ontwikkelingslocatie is daarnaast niet gelegen binnen een invloedsgebied van een risicobron. Het plan draagt dus niet bij aan het groepsrisico; de GR-situatie van de risicobronnen blijft ongewijzigd. Een verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Waterhuishouding

De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland en ligt ten zuiden van de Hoge Dijk, een regionale waterkering. Het polderpeil ter plaatse van de planlocatie is NAP -4,62 meter en het boezempeil is NAP -0,62 meter.

- Waterkering

De beoogde nieuwbouw is niet geprojecteerd binnen de beschermingszone van de waterkering.

- Rioleringsstelsel / waterketen

Het Hoogheemraadschap van Rijnland bepleit om zo min mogelijk schoon regenwater bij afvloeiing van daken en wegen te vervuilen. Het beleid van het hoogheemraadschap is er derhalve op gericht om schoon hemelwater van verharde oppervlakken niet af te voeren via de riolering, maar af te koppelen en te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Het te realiseren pand wordt aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel. Het vuilwater (dwa) wordt afgevoerd via dit rioleringsstelsel. Het hemelwater (hwa) van het dakoppervlak zal worden afgevoerd naar de rondomgelegen oppervlaktewater (sloten). Het hwa afkomstig van het buitenterrein wordt met een randvoorziening (bijvoorbeeld een vet-afvang) tevens afgevoerd. Dit leidt tot ontlasting van het rioleringsstelsel.

Het functioneren van het watersysteem wordt met de realisatie van het pand niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

- *Waterkwaliteit*

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd door duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

- *Waterberging*

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, hanteert het Hoogheemraadschap een waterbergingsnorm. Indien meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd, moet er binnen het plangebied 15 % van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden. Er zal niet meer dan 500 m² extra verharding worden aangelegd, daarom is bergend water ter compensatie van extra verhard oppervlak niet aan de orde.

Archeologie

In de op 24 juni 2010 vastgestelde 'Beleidsnota Archeologie' en de bijbehorende 'Archeologiekarta' heeft de gemeente uiteen gezet op welke wijze zij verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief (zie ook paragraaf 3.1.2.2.). Het plangebied van voorliggend plan heeft als voorwaarde meegekregen dat bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm nader archeologisch onderzoek is vereist. Het bouwplan is niet groter dan 10.000 m². Hiermee bestaat er geen noodzaak om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling. Uiteraard geldt de plicht om eventuele archeologische vondsten direct te melden onverkort.

Andere cultuurhistorische aspecten

Door de provincie Noord-Holland is een informatiekarta Landschap en Cultuurhistorie gemaakt. De informatiekarta Landschap en Cultuurhistorie geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De planlocatie maakt onderdeel uit van een zogenoemd Veenpolderlandschap. Het veenpolderlandschap bestaat voornamelijk uit open en zeer open gebieden met plaatselijk matig open tot gesloten gebieden. De planontwikkeling leidt niet tot een verdere aantasting van de oorspronkelijke verkaveling en kenmerkende openheid.

Verkeer

Het perceel wordt via de bestaande inrit ontsloten op de Hornweg. Vanaf de perceelsgrens kruist het verkeer de Hornweg en wordt de route vervolgd via de Middenweg. De Middenweg is de hoofdaansluiting van Aalsmeer-Oost en het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer e.o. op de nieuwe N201. De bestaande infrastructuur is derhalve voldoende geschikt voor de ontsluiting en de bereikbaarheid van de woonpercelen.

Milieuozonerig

Met het oog op de minimaal aan te houden afstanden volgens de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuozonerig' (zie paragraaf 2.3.9.1.) is geïventariseerd of er bedrijven in de nabijheid van de ontwikkelingslocatie liggen. Vervolgens is bepaald of er nog sprake is

van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwbouw van woningen bij de nabij gelegen bedrijven.

Er liggen geen bedrijven op korte afstand van de toekomstige woningen. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Luchthavenindulingsbesluit (LIB)

De ontwikkelingslocatie valt binnen de zones van het beperkingengebied volgens het Luchthavenindelingbesluit. Zoals in paragraaf 2.3.10.1. beschreven, gaat het daarbij om beperkingen ten aanzien van bouwhoogtes, functies en het aantrekken van vogels.

Beperkingen ten aanzien van functies is op deze locatie niet van toepassing. De gevolgen van de ligging van de ontwikkelingslocatie in de zones waar hoogtebeperkingen en beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende gelden, worden hieronder beschreven.

- Hoogtebeperkingen

De ontwikkelingslocatie valt binnen de zone, waarvoor een hoogtebeperking van 45 meter geldt (luchtvaartverkeerzone - LIB - horizontaal vlak 45 meter). Daarnaast valt de ontwikkelingslocatie binnen de zone waarbinnen geen bouwwerken mogen komen hoger dan 20 oplopend tot 30 meter (luchtvaartverkeerzone - LIB - hoogtebeperkingen hellend vlak 2).

Met de planontwikkeling worden geen bouwhoogtes overschreden die strijdig zijn met de binnen het Luchthavenindelingbesluit gestelde hoogtebeperkingen.

- Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

Op de ontwikkelingslocatie worden geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd.

2.4.1.3 Hornweg 316a

Met het oog op de voorgenomen realisering van één woning, als planontwikkeling behandeld in paragraaf 4.2.3 van deze toelichting, zijn de volgende onderzoeken verricht.

Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Uit de bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter – maaiveld) blijkt dat de ontwikkelingslocatie gelegen is in de bodemkwaliteitszones B3. Daarvoor geldt dat de verwachting is dat de bovengrond licht tot matig verontreinigd is en dat de waarden beneden de interventiewaarden liggen. Uit de kwaliteitskaarten voor de ondergrond (0,5 en 2,0 meter onder maaiveld) blijkt dat de ontwikkelingslocatie is gelegen in bodemkwaliteitzone O12. Op grond daarvan mag worden verwacht dat de ondergrond schoon is.

Geluidkwaliteit

De ontwikkelingslocatie is niet gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost.

Externe veiligheid

Om na te gaan welke risicobronnen in de omgeving van de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, is de risicokaart van Noord-Holland geraadpleegd. De ontwikkelingslocatie is op basis van deze kaart op voldoende afstand gelegen van enige risicobron. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling. De ontwikkelingslocatie is daarnaast niet gelegen binnen een invloedsgebied van een risicobron. Het plan draagt dus niet bij aan het groepsrisico; de GR-situatie van de risicobronnen blijft ongewijzigd. Een verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Waterhuishouding

De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland en ligt ten zuiden van de Hoge Dijk, een regionale waterkering. Het polderpeil ter plaatse van de planlocatie is NAP -4,62 meter en het boezempeil is NAP -0,62 meter.

- Waterkering

De beoogde nieuwbouw is niet geprojecteerd binnen de beschermingszone van een waterkering.

- Rioleringsstelsel / waterketen

Het Hoogheemraadschap van Rijnland bepleit om zo min mogelijk schoon regenwater bij afvloeiing van daken en wegen te vervuilen. Het beleid van het hoogheemraadschap is er derhalve op gericht om schoon hemelwater van verharde oppervlakken niet af te voeren via de riolering, maar af te koppelen en te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Het te realiseren pand wordt aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel. Het vuilwater (dwa) wordt afgevoerd via dit rioleringsstelsel. Het hemelwater (hwa) van het dakoppervlak zal worden afgevoerd naar de rondomgelegen oppervlaktewater (sloten). Het hwa afkomstig van het buitenterrein wordt met een randvoorziening (bijvoorbeeld een vet-afvang) tevens afgevoerd. Dit leidt tot ontlasting van het rioleringsstelsel.

Het functioneren van het watersysteem wordt met de realisatie van het pand niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

- Waterkwaliteit

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd door duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

- *Waterberging*

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, hanteert het Hoogheemraadschap een waterbergingsnorm. Indien meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd, moet er binnen het plangebied 15 % van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden. Er zal niet meer dan 500 m² extra verharding worden aangelegd, daarom is bergend water ter compensatie van extra verhard oppervlak niet aan de orde.

Archeologie

In de op 24 juni 2010 vastgestelde 'Beleidsnota Archeologie' en de bijbehorende 'Archeologiekarta' heeft de gemeente uiteen gezet op welke wijze zij verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief (zie ook paragraaf 3.1.2.2.). Het plangebied van voorliggend plan heeft als voorwaarde meegekregen dat bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm nader archeologisch onderzoek is vereist. Het bouwplan is niet groter dan 10.000 m². Hiermee bestaat er geen noodzaak om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling. Uiteraard geldt de plicht om eventuele archeologische vondsten direct te melden onverkort.

Andere cultuurhistorische aspecten

Door de provincie Noord-Holland is een informatiekarta Landschap en Cultuurhistorie gemaakt. De informatiekarta Landschap en Cultuurhistorie geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De planlocatie maakt onderdeel uit van een zogenoemd Veenpolderlandschap. Het veenpolderlandschap bestaat voornamelijk uit open en zeer open gebieden met plaatselijk matig open tot gesloten gebieden. De planontwikkeling leidt niet tot een verdere aantasting van de oorspronkelijke verkaveling en kenmerkende openheid.

Verkeer

Het perceel wordt via de bestaande inrit ontsloten op de Hornweg. Vanaf de perceelsgrens kruist het verkeer de Hornweg en wordt de route vervolgd via de Middenweg. De Middenweg is de hoofdaansluiting van Aalsmeer-Oost en het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer e.o. op de nieuwe N201. De bestaande infrastructuur is derhalve voldoende geschikt voor de ontsluiting en de bereikbaarheid van de woonpercelen.

Milieuozonering

Met het oog op de minimaal aan te houden afstanden volgens de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuozonering' (zie paragraaf 2.3.9.1.) is geïventariseerd of er bedrijven in de nabijheid van de ontwikkelingslocatie liggen. Vervolgens is bepaald of er nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwbouw van woningen bij de nabij gelegen bedrijven.

Er liggen geen bedrijven op korte afstand van de toekomstige woning. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wat betreft het aspect bedrijven en milieuozonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Luchthavenindulingsbesluit (LIB)

De ontwikkelingslocatie valt binnen de zones van het beperkingengebied volgens het Luchthavenindulingsbesluit. Zoals in paragraaf 2.3.10.1. beschreven, gaat het daarbij om beperkingen ten aan bouwhoogtes, functies en het aantrekken van vogels.

Beperkingen ten aanzien van functies is op deze locatie niet van toepassing. De gevolgen van de ligging van de ontwikkelingslocatie in de zones waar hoogtebeperkingen en beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende gelden, worden hieronder beschreven.

- *Hoogtebeperkingen*

De ontwikkelingslocatie valt binnen de zone, waarvoor een hoogtebeperking van 45 meter geldt (luchtvaartverkeerszone - LIB - horizontaal vlak 45 meter).

Met de planontwikkeling worden geen bouwhoogtes overschreden die strijdig zijn met de binnen het Luchthavenindulingsbesluit gestelde hoogtebeperkingen.

- *Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies*

Op de ontwikkelingslocatie worden geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Voor de wettelijk voorgeschreven waardering van functies in het plangebied, waarvan de inventarisatie is weergegeven in Hoofdstuk II van deze toelichting, is de bepaling van de randvoorwaarden waarbinnen die waardering moet plaatsvinden, noodzakelijk. Dit kader wordt gevormd door de ruimtelijke randvoorwaarden die de andere overheden dan de gemeente hebben gesteld. De randvoorwaarden worden onderscheiden in die welke zijn gesteld in het beleid voor de ruimtelijke ordening zelf, en die welke in andere sectoren van overheidsbeleid zijn gesteld.

A. RANDVOORWAARDEN ALGEMEEN

Met de volgende randvoorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van de overheid, is bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden.

3.1 Ruimtelijk beleid van de gemeente

3.1.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

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

Op de kaart van de gebiedsvisie, welke is vastgesteld als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, komen de verschillende delen van het plangebied tot uitdrukking zoals beschreven in paragraaf 2.1.1 van deze toelichting.

De Noordrand van het plangebied is aangewezen als een mengeling van ‘bedrijven’ en ‘glastuinbouw’. De Zuidrand is aangewezen voor ‘bedrijven’ dan wel ‘zoekgebied voor groen (sport- en recreatie) voorzieningen en eventueel woningbouw’. De Polderlinten zijn aangeduid als ‘linten’.

Noordrand

De polders in de gemeente kenmerken zich door een uitgesproken mozaïek-patroon met uiteenlopende invullingen. Dit patroon manifesteert zich ook in de polders tussen de linten van de Oosteinderweg en de Aalsmeerderweg (Noordrand). Achter deze linten bevindt zich een “verscholen wereld” die op een aantal plekken zichtbaar is door een gat in het woonlint. Deze wereld bestaat voornamelijk uit kwekerijen, kassen en bedrijfsgebouwen (pag. 10).

In de gemeente is een vijftal poldergebieden aanwezig waar geen gerichte ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Eén van die gebieden is gelegen in de Noordrand, met name tussen de Machineweg en het Schinkeldijkje (pag. 10).

In de linten met diepe achtererven is in de loop der tijd bedrijfsbebouwing in diverse maatvoeringen en vormgeving gerealiseerd. Het gaat hier om bedrijvigheid waarbij de aard

en omvang niet passend is bij de veelal kleinschalige structuur van het lint. Vooral bedrijfsbebouwing met grootschalig karakter is negatief voor het woonklimaat als ook voor de ruimtelijke kwaliteit. Dit vanwege het werkverkeer en de verschillen in uiterlijk en verschijningsvorm van de bedrijfsgebouwen (pag. 19).

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

De aanwezige kassen in het deelgebied zijn veelal verouderd en in sommige gevallen onttrokken aan de glastuinbouw. Voor wat betreft de ruimtelijke visie op de glastuinbouw wordt aangegeven dat glastuinbouwbedrijven met perspectief zich dienen te vestigen op de daarvoor aangewezen terreinen in de Schinkelpolder en in de omgeving van de kern Kudelstaart. Buiten deze terreinen is in de gemeente geen plaats voor nieuw-vestiging of verplaatsing van grootschalige glastuinbouw (pag. 42).

Zuidrand

Kenmerkend voor de ruimtelijk-economische structuur van de gemeente is dat buiten de concentratiegebieden (bedrijventerreinen) relatief veel verspreid liggende bedrijvigheid aanwezig is. Een deel daarvan is gelegen in de zogenaamde Zuidrand van Landelijk Gebied Oost. Het cluster van bedrijven dat is gelegen in de 'oksel' van de Hornweg en de Legmeerdijk is op de kaart van de Gebiedsvisie specifiek aangewezen voor 'bedrijven'.

Naast de verschillende gebiedsaanduidingen worden in de Gebiedsvisie een vijftal ontwikkelingsgebieden onderscheiden waar de ruimtelijke visie - zoals neergelegd in de Gebiedsvisie - nog nader gestalte kan krijgen. Eén van die ontwikkelingsgebieden is de 'groen-rode identiteit Oosteinde'. Dit gebied is gelegen ten zuiden en ten oosten van de kern Nieuw-Oosteinde en op de kaart van de Gebiedsvisie aangeduid als: 'zoekgebied voor groen (sport- en recreatie) voorzieningen en eventueel woningbouw'.

De twee locaties aan de oost- en zuidzijde van Nieuw Oosteinde bieden voldoende potenties voor een groene, parkachtige omgeving. Door deze zones een groen accent te geven, worden aan de rand van Aalsmeer twee groene schakels toegevoegd. Deze groene schakels bieden een volwaardig tegenwicht aan het gebouwde 'geweld' van Flora Holland en Green Park Aalsmeer en het bebouwde gebied van Amstelveen. De locaties zijn een zoekgebied voor voorzieningen (sport, recreatie en maatschappelijk). Indien de noodzaak aanwezig is tot het bouwen van woningen als kostendrager voor voorzieningen, moet bij de keuze van de te bouwen woningen zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de behoefte zoals blijkt uit de Woonvisie.

Polderlinten

De Oosteinderweg, de Aalsmeerderweg en de Hornweg zijn op de kaart van de Gebiedsvisie aangewezen als 'linten'. De (polder)linten vormen een duidelijk herkenbaar en verbindend element in de ruimtelijke structuur. De identiteit van de linten is echter behoorlijk verschillend en op een aantal plekken nogal onsamenhangend (pag. 11).

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

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

3.1.2 Ander ruimtelijk beleid van de gemeente

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

3.1.2.1 Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan (AVVP)

Zoals vastgesteld door de raad op 26 november 2009

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

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

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

Openbaar vervoer

De gemeente Aalsmeer wil het regionale openbaar vervoer de komende jaren verbeteren. Er wordt onder andere een HOV-verbinding gerealiseerd in oost-westrichting via de bestaande

N201. De lijnen 171 en 172 tussen Aalsmeer en Amstelveen blijven in principe gehandhaafd en worden zo hoogwaardig mogelijk uitgevoerd (snelheid, frequentie). Waar nodig en mogelijk worden op kruispunten en wegvakken aanvullende (optimaliserings)maatregelen getroffen. Daar waar de buslijnen elkaar kruisen is een nieuw busstation in Aalsmeer langs het tracé van de huidige N201 voorzien.

Fietsverkeer

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

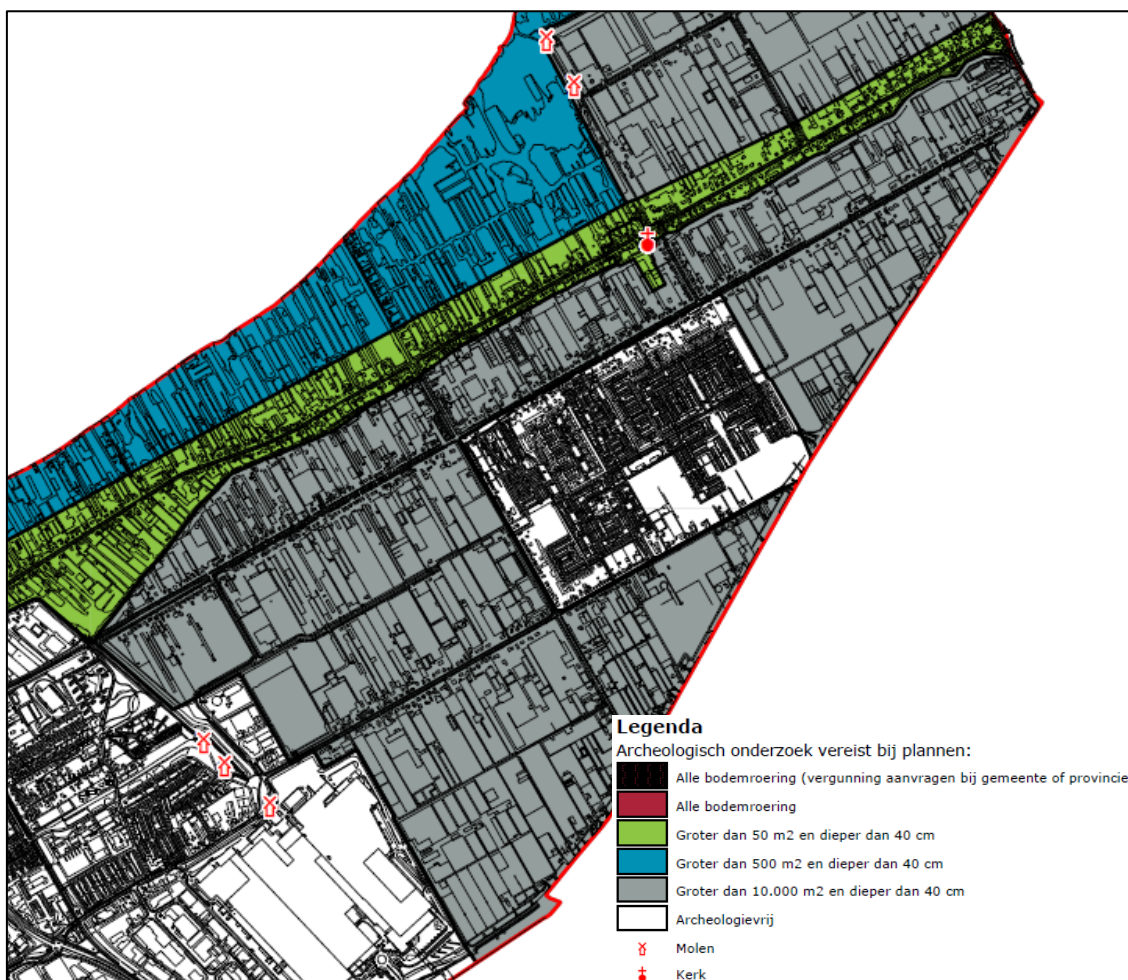
Parkeren

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

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

3.1.2.2 Nota Archeologie

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



Figuur 5: Uitsnede beleidskaart Archeologie gemeente Aalsmeer.

Volgens de Beleidsnota Archeologie is het plangebied gekwalificeerd als overwegend grijs gebied. Dit houdt in dat de archeologische verwachtingswaarde voor het gebied laag is. Zo is in bijna het gehele plangebied archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm.

3.1.2.3 Nota Lintenbeleid

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

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

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

Binnen het plangebied komt een lintstructuur voor langs de Legmeerdijk, de Aalsmeerderweg, de Hornweg, de Oosteinderweg en de Machineweg. Het planmatige lange lint van de Aalsmeerderweg is redelijk samenhangend en bestaat grotendeels uit vrijstaande panden (vaak woningen) in wisselende afmetingen. Het lint van de Oosteinderweg ligt aangrenzend aan het plangebied.

Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid diverse ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd. Naast algemeen geformuleerde uitgangspunten zijn voor de in het plangebied gelegen linten specifieke uitgangspunten opgenomen, zijnde:

Legmeerdijk

- ten aanzien van de bouwhoogte is het hier toegestaan woningen te bouwen bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap, goothoogte maximaal 6 meter, nokhoogte maximaal 12 meter, met uitzondering van de in “Stommeerkade-oost” gelegen gebieden waar bebouwing is toegestaan met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter.
- handhaven gerende bebouwingsstructuur, daar waar deze landschappelijke structuur aanwezig is.
- bij percelen breder dan 30 meter is het mogelijk een woning te bouwen met een grotere frontbreedte tot maximaal 15 meter.
- bij de als “monument” aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt.
- woningen mogen een minder ingetogen karakter hebben.
- aan de architectonische uitstraling worden hoge eisen gesteld.

Aalsmeerderweg

- versterken visuele relatie met het achtergelegen gebied.
- bij de als “monument” aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt.
- woningen mogen een minder ingetogen karakter hebben.

Hornweg

- versterken visuele relatie met het achtergelegen gebied.
- op de kruising Hornweg/Machineweg is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap, goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter.
- geen verdere lintbebouwing ter plaatse van Hornweg 261 (boerderij, gemeentelijk monument).
- bij de als “monument” aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt.
- woningen mogen een minder ingetogen karakter hebben.

Machineweg

- versterken visuele relatie met het achtergelegen gebied.
- op de hoek Machineweg/Catharina Amaliaaan is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 12 meter.
- aaneengesloten lintbebouwing is niet mogelijk door beperkingen van het Luchthavenindelingbesluit.
- voor het “rode dorp” zullen afzonderlijke ruimtelijke en architectonische kaders worden opgesteld.
- bij percelen breder dan 30 meter is het mogelijk woningen te bouwen met een grotere frontbreedte tot maximaal 15 meter.

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

3.1.3 Intergemeentelijk ruimtelijk beleid

De gemeente heeft geen regeling gesloten op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan hoeft daarom geen afstemming plaats te vinden met intergemeentelijk ruimtelijk beleid.

3.2 Ruimtelijk beleid van de regio

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

3.2.1 Regionaal structuurplan Metropoolregio Amsterdam (MRA)

De gemeente Aalsmeer maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam, een samenwerkingsverband van 16 gemeenten in de regio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam werkt aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De beleidsvelden zijn onder andere gericht op de ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, maar ook op economische zaken, wonen en jeugdzorg. Het meerjarenbeleid op deze beleidsterreinen is vastgelegd in de Regionale Agenda.

3.3 Ruimtelijk beleid van de provincie

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

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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

Gelet op de totaalkaart van de Structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als ‘Bestaand Bebouwd Gebied’ met fijnmazige waterberging en kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. In een dergelijk gebied wordt beleidsmatig uitgegaan van innovatief ruimtegebruik, intensiveren, herstructureren, kwaliteitsverbetering en kennisintensieve en creatieve milieus. Het betreft van oorsprong een droogmakerijenlandschap. Het gebied ten westen van de Machineweg is bovendien vastgesteld als bedrijventerrein.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

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

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

In de provinciale verordening is het plangebied in hoofdzaak aangemerkt als bestaand bebouwd gebied – BBG.

3.3.2.1 Bestaande Bebouwd Gebied (BBG)

Als Bestaand Bebouwd Gebied is aangewezen het gebied met de bestaande of de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen. Een bestemmingsplan geeft aan Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), zijnde kassen, uitsluitend bestemmingen en regels die met de functie kassen in overeenstemming zijn. Het betreft echter geen glastuinbouwconcentratiegebied.

In onderhavig bestemmingsplan zijn daarom de bestaande functies conserverend - en in sommige gevallen legaliserend - bestemd. Binnen de bestemming Agrarisch - Tuinbouw is de bestaande glastuinbouw positief bestemd.

3.3.2.2 Overige regels

Voor het overige is in de verordening opgenomen:

- ter plaatse van de regionale waterkering langs de Legmeerdijk geldt dat het bestemmingsplan dient te voorzien in de bescherming van de waterkerende functie alsmede in vrijwaringszones aan weerszijden van de waterkering opdat reconstructies van de waterkering niet onmogelijk worden gemaakt. Voor deze waterkering is derhalve de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen;
- een bestemmingsplan voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, warme/koudeopslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. In de regels van het bestemmingsplan is voor de gebieden waar glastuinbouw is toegestaan nadrukkelijk opgenomen dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedoeld voor de energie(terug)levering, waaronder begrepen de behuizing van CO₂-opslagtanks, warmte(koude)opslagtanks, wkk-installaties en transformatoren zijn toegestaan. Op deze wijze wil de gemeente duurzame glastuinbouw bevorderen.

3.4 Ruimtelijk beleid van het waterschap

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

3.4.1 Waterbeheerplan

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

3.4.2 Beleidsregels Keur

Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur

Per 22 december 2009 is de huidige Keur in werking getreden, alsmede de Beleidsregels en Algemene Regels die in 2011 geactualiseerd zijn. De huidige Keur was nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels"

maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- 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 Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden ofte krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.riinland.net

Waterkering

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplantingen, etc.) moet een watervergunning op grond van de Keur aangevraagd worden bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
 - b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
 - c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
 - d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
 - e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d.:
- zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

3.5 Ruimtelijk beleid van het rijk

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

3.5.1 Structuurvisie(s) van het rijk

3.5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, mede ter vervanging van de Nota Ruimte. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

De inwerkingtreding van de Amvb vindt gefaseerd plaats. Op 1 oktober 2012 is nog een aantal onderwerpen toegevoegd waaronder de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

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

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

B. RANDVOORWAARDEN UIT SECTORAAL BELEID

Met de volgende randvoorwaarden vanuit het sectorale beleid van de rijksoverheid, is bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening gehouden.

3.6 Verkeer

Het beleid van het ministerie van Infrastructuur en Milieu voor wat betreft de sector verkeer is opgegaan in het SVIR en verder geregeld in het Barro. Van een afzonderlijk rijksverkeersbeleid dat relevant is voor dit bestemmingsplan is geen sprake.

3.7 Waterstaat

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

3.7.1 Nationaal Waterplan

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

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

Materiële planbeschrijving

Na de formele beschrijving van het bestemmingsplan en het onderzoek naar de functies in het plangebied, vindt in dit hoofdstuk de verantwoording van de met dit bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen plaats. Deze zogenaamde waardering van functies vindt plaats door de thans aanwezige functies te confronteren met het ruimtelijke beleid dat de gemeente voor het plangebied voorstaat. Het kader van deze *matching* wordt gevormd door het technische onderzoek binnen het plangebied en de hiervoor genoemde ruimtelijke randvoorwaarden.

A. RUIMTELIJK BELEID

In deze paragraaf wordt het ruimtelijke beleid beschreven dat de gemeente voor het plangebied voorstaat (de zogenaamde planvisie). Tot het beleid van de gemeente wordt tevens beleid van andere overheden gerekend dat door het gemeentebestuur als zodanig is overgenomen.

4.1 Algemeen ruimtelijk beleid

Het ruimtelijke beleid van de gemeente voor het bestemmingsplan is het volgende beleid.

4.1.1 Consoliderend ruimtelijk beleid

Het (consoliderend) bestemmen van de agrarische en andere bedrijfsfuncties in het plangebied zal vooral moeten worden gebaseerd op:

- het beleid dat ten grondslag lag aan de voorheen vigerende bestemmingsplannen;
- het beleid dat de motivering (ruimtelijke onderbouwing) vormde van de vrijstellingen en ontheffingen waarmee in het verleden van deze bestemmingsplannen is afgeweken.

Zoals reeds gememoreerd in Hoofdstuk I van deze toelichting, is het doel van het bestemmingsplan tweeledig, namelijk:

- de bescherming van het plangebied als gemengd (glas)tuinbouwgebied met verspreid liggende bedrijven;
- de bescherming van de linten, waarbij de bestaande functiemenging van wonen en bedrijvigheid waar mogelijk wordt ontvlochten.

Het beleid voor het plangebied is grotendeels consoliderend en wel omdat de ontwikkelingen in het plangebied inmiddels zijn gerealiseerd op grond van vrijstellingsbesluiten ingevolge de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening, dan wel onder het overgangsrecht zijn gebracht van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1969, eerste herziening”.

4.1.2 Nieuw ruimtelijk beleid

Voor het plangebied is geen specifiek ruimtelijk beleid ontwikkeld. Het beleid voor het plangebied komt tot uitdrukking in algemene beleidskader zoals beschreven in hoofdstuk IV van deze toelichting.

Voor het plangebied is met name het nieuwe beleid van belang dat is neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020. Deze visie is door de raad op 26 november 2009 vastgesteld als gemeentelijke structuurvisie en beschreven in paragraaf 3.1.1 van deze toelichting.

In de visie wordt als uitgangspunt genomen dat een verdergaande ontwikkeling met grootschalige (niet agrarische) bedrijfsbebouwing wordt beperkt en dat nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit ten goede moet komen. Als oplossingsrichting wordt genoemd het zoeken naar nieuwe locaties voor bedrijven die op de huidige plek 'op slot' zitten.

Dit uitgangspunt laat zich goed verenigen met het conserverende beleid voor het plangebied. De bedrijfsbebouwing die aanwezig is in - met name de noordrand - van het plangebied is immers niet gerealiseerd in overeenstemming met de voorheen geldende bestemmingsplannen, maar juist door daar met vrijstelling van af te wijken.

De motivering van de vrijstellingsbesluiten werd veelal gevonden in de Aalsmeerse Gebiedsvisie (AGV), de voorloper van de huidige gemeentelijke structuurvisie. De AGV bood meer ruimte voor de vestiging van bedrijven, onder andere door op de plankaart de noordrand van het plangebied grotendeels aan te duiden als 'gemengd bedrijfsterrein'.

De gronden die zijn gelegen tussen de Aalsmeerderweg, de Hoge Dijk en de N201 vormen een apart onderdeel van het plangebied. Deze gronden zijn als 'deelgebied I' meegenomen in de plannen voor de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer. Het ruimtelijke beleid is neergelegd in de structuurvisie Green Park Aalsmeer, zoals vastgesteld door de raad op 3 november 2011.

In de visie zijn de genoemde gronden echter buiten het ruimtelijke (her)inrichtingsplan en ook buiten de grondexploitatie van Green Park Aalsmeer gehouden. De gronden zijn in de visie aangewezen voor (laag dynamische) bedrijfsmatige opslag. Dit gebruik was reeds mogelijk op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan N201-zone. Het bestaande gebruik voor zelfstandige opslag kan op grond van de genoemde structuurvisie als zodanig worden doorbestemd in het nieuwe bestemmingsplan. De ruimtereservering voor toekomstige (laag dynamische) opslag vraagt om een flexibele inpassing.

De huidige Gebiedsvisie Aalsmeer is terughoudender ten aanzien van bedrijvigheid, zoals ook op de bijbehorende plankaart tot uitdrukking komt. Verspreid over het plangebied worden gronden wisselend aangeduid als 'bedrijven' en 'glastuinbouw'. Daarmee wordt vooral het bestaande gebruik gerespecteerd. De restende delen van het plangebied zijn aangewezen als 'zoekgebied voor groen (sport- en recreatie) voorzieningen en eventueel woningbouw'. Dit zoekgebied zal worden meegenomen in de verdere uitwerking van de Gebiedsvisie (zie verder paragraaf 4.3).

Het nieuwe beleid voor de polderlinten wordt vooral, en in meest concrete zin, gevonden in de notitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer', zoals

vastgesteld door de raad op 22 december 2011. Deze notitie is behandeld in paragraaf 3.1.2.3 van deze toelichting en geeft een stedenbouwkundig toetsingskader voor - al dan niet vervangende - nieuwbouw. Dit toetsingskader dient vooral tot uitdrukking te komen in de bouwregels van de betreffende conserverende woonbestemmingen.

4.1.3 Ruimtelijk afwegingskader voor strijdige functies

In de voorbereiding van het bestemmingsplan is een aantal functies aangetroffen dat niet rechtmatig in het plangebied aanwezig is. Het betreft veelal bedrijf- en detailhandelsfuncties die in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan.

De ruimtelijke beleidslijn voor het bestemmen van de illegaal aanwezige functies in het plangebied is neergelegd in de notitie 'Strijdige functies, bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost', zoals vastgesteld door de raad op 14 maart 2013.

4.1.3.1 Bedrijven

De gemeente heeft in het verleden meegewerkt aan de vestiging van een groot aantal soorten bedrijven die behoren tot milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2. Deze bedrijven liggen her en der verspreid tussen de linten. De illegaal aanwezige bedrijven tot milieucategorie 3.2 zijn daarom nauwelijks 'gebiedsvreemd' te noemen. Vanuit het gelijkheidsbeginsel ligt het in de rede om de illegale bedrijven achter de woonlinten die naar aard, omvang en situering vergelijkbaar zijn de legaal aanwezige bedrijven in het plangebied van een vergelijkbare planologische regeling te voorzien.

Voor het positief bestemmen van een illegale bedrijfsfunctie geldt steeds als uitgangspunt dat:

- het om een gebiedseigen functie gaat, dat wil zeggen van oudsher aanwezig is in het gebied én passend in het huidige gemeentelijke beleid;
- er voldoende ruimtelijke scheiding is tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies en er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking van uitgaat.

Ten aanzien van het laatstgenoemde punt wordt gebruik gemaakt van de methodiek van bedrijfscategorieën conform de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering", als beschreven in paragraaf 2.3.9. van deze toelichting. De woonlinten van de Aalsmeerderweg, Oosteinderweg, Hornweg, Machineweg, Kerkweg en de Legmeerdijk worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Er is sprake van matige tot sterke functiemenging met agrarische en andere bedrijvigheid, veelal gelegen aan de achterzijde van deze woonlinten.

Naast de (potentiële) omvang van milieubelasting is ook de mate waarin bedrijven verkeersbewegingen veroorzaken van grote planologische betekenis. Als praktische richtlijn wordt gebruik gemaakt van de in de VNG-brochure opgenomen indicering voor verkeersaantrekkende werking. De daarvoor gegeven categorieën zijn weergegeven in onderstaande tabel.

	Personenvervoer (P)	Goederenvervoer (G)
Categorie 1	Gering	Gering
Categorie 2	Aanzienlijk	Aanzienlijk
Categorie 3	Zeer groot	Zeer groot

In de VNG-brochure is elke bedrijfsoort toebedeeld aan een bepaalde categorie.

Zo heeft een grondverzetbedrijf een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking voor goederenvervoer (2G) en een autowasstraat een zeer grote verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer (3P).

Om bedrijfsactiviteiten met een onevenredig grote verkeersaantrekkende werking van legalisering uit te sluiten, wordt in principe uitgegaan van een index van maximaal 2 P + G. Uitzondering hierop vormt de Legmeerdijk omdat deze berekend is op een relatief hoge verkeersintensiteit. Voor bedrijven die (nagenoeg) direct op de Legmeerdijk worden ontsloten, leidt een zeer grote verkeersaantrekkende werking (3 P + G) daarom niet tot een onaanvaardbare situatie.

4.1.3.2 Detailhandel

De detailhandelsvestigingen die niet rechtmatig in het plangebied aanwezig zijn, kunnen op hoofdlijnen als volgt worden gekarakteriseerd:

- aanbod vooral in branchegroep In en om het Huis;
- grotendeels volumineus assortiment (bouw materiaal, vloeren, sanitair, keukens, etc.), met een specialistisch karakter;
- laagfrequent en doelgericht aankoopprofiel, gemiddeld hoge besteding per klant;
- beperkte bezoekaantrekkende werking op dagbasis, de detailhandelsfunctie trekt niet veel (extra) autoverkeer aan;
- dit type zaken kan doorgaans volstaan met 3 à 5 bezoekersparkeerplaatsen. De zaken beschikken alle over voldoende eigen parkeergelegenheid;
- bovenlokale verzorgingsfunctie (door specifieke aard aanbod).

Detailhandel wordt bij deze zaken vaak gecombineerd met ambachtelijke activiteiten, zoals installatietechniek, verbouwingen, inbouw van keukens, badkamers, vloeren, etc. Vaak wordt vooral verkocht aan professionele bedrijven (prijzen worden exclusief btw weergegeven) en is detailhandel qua omzet neven- of ondergeschikt. De ruimtelijke effecten door de detailhandelsfunctie lijken beperkt.

De detailhandelsactiviteiten in het buitengebied veroorzaken geen substantiële negatieve ruimtelijke effecten en het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Door de aard van het aanbod (volumineus, specialistisch) en het gerelateerde bezoekgedrag (doelgericht, relatief weinig bezoekers per dag) is de potentiële meerwaarde voor de aangewezen concentratiegebieden voor detailhandel in de gemeente Aalsmeer bovendien beperkt. De genoemde winkelvestigingen tasten, met andere woorden, de verzorgingsfunctie en vitaliteit van de bestaande centra niet aan.

Daar staat tegenover dat vestiging langs de linten in principe niet wenselijk is binnen het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente Aalsmeer, dat immers is gericht op aangewezen concentratiegebieden, zoals de het bedrijventerrein Hornmeer. Het bestemmingsplan dient zich dan ook te verzetten tegen nieuwvestiging of ‘verkleuring’ tot winkelformules die een grotere bezoekaantrekkende werking hebben dan de thans aanwezige winkeltypen.

4.1.3.3 Wonen

De strijdige woonfuncties in het plangebied hebben in veel gevallen betrekking op de bewoning van voormalige bedrijfsgebouwen aan de achterzijde van de woonlinten. Het ruimtelijk beleid voor het bestemmen van de woonlinten wordt gevonden in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020. De visie acht het van belang om het bestaande karakter van de lintstructuren te waarborgen. Van oudsher wordt in de linten vooral gewoond, vaak in combinatie met een kleinschalig bedrijf aan huis. In de linten met diepe achtererven is in de loop der tijd bedrijfsbebouwing gerealiseerd in diverse maatvoeringen en vormgeving. De visie zet zich ervoor in om deze woon- en bedrijfsfuncties waar mogelijk te ontvlechten.

In het verlengde van de Gebiedsvisie is het gemeentelijke lintenbeleid verder uitgewerkt en vastgelegd in de notitie ‘Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer. Deze notitie is nader beschreven in paragraaf 4.1.3.1 van deze toelichting.

Het is de bestendige gedragslijn van het gemeentebestuur om geen woonfuncties achter de linten toe te staan, behoudens een aantal noodwoningen die in de jaren '50 krachtens enige vergunning zijn gebouwd.

De andere strijdige woonfuncties in het plangebied hebben hoofdzakelijk betrekking op de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. In een aantal gevallen is sprake van dubbele strijdigheid en wordt voormalige bedrijfsbebouwing gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Deze huisvesting viel in de voorheen geldende bestemmingsplannen vaak niet samen met het voorgeschreven gebruik voor woondoeleinden. De algemene beleidslijn is thans dat een woning mag worden gebruikt voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast de huishouding dan wel vier personen wanneer er geen sprake is van een huishouding.

4.2 Planontwikkeling

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan en gedurende de wettelijke looptijd van het bestemmingsplan zullen de volgende ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Hierbij leveren o.a. reeds ingediende bouwaanvragen of reeds verleende omgevingsvergunningen het concrete zicht biedt op realisering van deze voorgenomen ontwikkelingen.

4.2.1 Aalsmeerderweg 45a-49

Voor de percelen, kadastraal bekend als gemeente Aalsmeer, sectie B, nummer 4296, sectie B, nummer 5760 en sectie B, nummer 6542 (geheel) en sectie B, nummer 5711, totaal ter grootte van 18.895 m⁵, zal het gebruik van de gronden veranderen door de

realisering van een bedrijfsgebouw (Storage Center) dat is bestemd voor laagdynamische opslag, alsmede een kantoor voor de beheerder van het gebouw. Parkeervoorzieningen ten behoeve van de opslagunits zullen op eigen terrein worden afgewikkeld.

De gronden hadden voorheen overwegend de bestemming “Uit te werken bedrijfsdoeleinden” van het bestemmingsplan N201-zone. Deze bestemming voorzag in het voorgenomen gebruik voor bedrijfsmatige opslag, maar verzette zich tegen de daarvoor benodigde nieuwbouw. In samenhang met de uitwerkingsplicht was deze bestemming voorzien van een bouwverbod.

De beoogde nieuwbouw was ook in strijd met de bijzondere bouwbepalingen van het bestemmingsplan die voortkwamen uit de sectorale wetgeving van het Luchthavenindielingsbesluit (LIB). De gronden zijn gelegen in de LIB3-zone, alwaar alleen nieuwe bebouwing is toegestaan voor zover daarvoor een verklaring van geen bezwaar is verkregen als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

In het kader van het vooroverleg heeft de gemeente sedert 2009 gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer om het plan in overeenstemming te brengen met de bouwkundige randvoorwaarden van de uitwerkingsbevoegdheid, als ook met de voorwaarden voor het verkrijgen van de benodigde verklaring van geen bezwaar uit hoofde van het LIB.

Het uiteindelijke bouwplan voorziet in een bedrijfsgebouw dat is bestemd voor de verhuur van zelfstandige opslagruimten (zogenaamde *self storage*). Het gebouw zal een bruto oppervlakte hebben van 16.500 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter. De nieuwbouw zal de plaats innemen van de voormalige tuinbouwkassen zoals die ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan aanwezig waren. Deze kassen waren in gebruik genomen voor opslagdoeleinden.

In het vooroverleg hebben burgemeester en wethouders laten weten onder voorwaarden bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het bouwvoornemen. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst waarmee ook het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd. Deze overeenkomst is getekend op 10 maart 2014 en geeft concreet zicht op de daadwerkelijke realisering van het bouwvoornemen.

Het hiervoor beschreven bouwplan wordt daarom vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan. Zoals beschreven in paragraaf 4.1.2 van deze toelichting zijn de gronden aan de Aalsmeerderweg 45a-49 onttrokken aan het ruimtelijke inrichtingsplan van Green Park Aalsmeer. Het bouwverbod zoals vervat in het bestemmingsplan N201-zone is derhalve niet meer actueel, behoudens het bouwverbod dat samenhangt met het LIB.

4.2.2 Hornweg 250

De gronden aan de Hornweg 250, kadastraal bekend als gemeente Aalsmeer, sectie B, nummers 06973 en 08510, zullen worden (her)ingericht voor de bouw van twee woningen. De gronden waren in het voorheen geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Amstelveen 1993” bestemd voor de uitoefening van tuinbouwbedrijven met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder bedrijfswoningen. De gronden worden thans niet meer gebruikt voor de agrarische bedrijfsuitoefening. De voorgenomen nieuwbouw leidt tot een verdere opvulling en versterking van het bestaande woonlint. Het gebruik voor

woondoeleinden wordt op deze locatie dan ook gerekend tot het meest doelmatige gebruik van de gronden.

4.2.3 Hornweg 316a

De gronden aan de Hornweg 316a, kadastraal bekend als gemeente Aalsmeer, sectie B, nummer 7667, zullen worden (her)ingericht voor de bouw van een woning. De gronden waren in het voorheen geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Amstelveen 1993” bestemd voor de uitoefening van tuinbouwbedrijven met de daarbij behorende verhardingen, waterlopen en bouwwerken, uitgezonderd bedrijfswoningen. De gronden worden thans niet meer gebruikt voor de agrarische bedrijfsuitoefening. De voorheen aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing is geamoveerd. De bouw van de nieuwe woning leidt tot een verdere opvulling en versterking van het bestaande woonlint. Het gebruik voor woondoeleinden wordt op deze locatie dan ook gerekend tot het meest doelmatige gebruik van de gronden.

4.3 Toekomstige planontwikkeling

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

De eigenaren van een aantal open restpercelen en voormalige kweekgronden in het meest oostelijke deel van het plangebied zijn voornemens om de bedrijvenlocatie van het Schinkeldijkje op termijn verder in te vullen en tot een logische afronding te brengen. Het betreft een uitbreiding van het bestaande gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Het ligt in de rede om in de flexibiliteit van het bestemmingsplan hiervoor enige ruimte te bieden.

In de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 wordt voorts een vijftal ontwikkelingsgebieden genoemd. Eén van die ontwikkelingsgebieden is de ‘groen-rode identiteit Oosteinde’. Dit gebied heeft vooral betrekking op het zuidelijke deel van het bestemmingsplangebied en wordt in de Gebiedsvisie aangeduid als: ‘zoekgebied voor groen (sport- en recreatie) voorzieningen en eventueel woningbouw’.

De Gebiedsvisie zal naar verwachting in 2014 worden aangevuld met een uitgewerkte ruimtelijke visie voor het gehele ontwikkelingsgebied. Ook zal nieuw ruimtelijk beleid worden ontwikkeld voor het gebied dat is gelegen tussen de linten van de Oosteinderweg en de Aalsmeerderweg. Dit beleid zal worden neergelegd in een aparte gebiedsgerichte structuurvisie. Deze structuurvisie zal ontwikkelingsperspectieven moeten bieden voor de gronden die in dit bestemmingsplan een conserverende agrarische bestemming hebben gekregen, maar op termijn onvoldoende geschikt zijn voor een rendabele agrarische bedrijfsuitoefening. Daarnaast zal de structuurvisie een wenkend perspectief moeten bieden voor de verspreid liggende bedrijfsgronden die op gespannen voet staan met de nabij gelegen woonomgeving. Het ligt in de bedoeling dat de structuurvisie tot op perceelsniveau wordt uitgewerkt.

De toekomstige planontwikkeling zal plaatsvinden aan de hand van toekomstige beleidskaders. In de flexibiliteit van het bestemmingsplan kan hiermee geen rekening gehouden worden.

B. WAARDERING VAN FUNCTIES

Bij de waardering van de functies (bestemmingslegging) wordt voor de indeling van de bestaande functies die van het functionele onderzoek gevolgd, en voor de indeling van de gebiedsgerichte waarden die van het technische onderzoek, beide zoals gegeven in hoofdstuk II van deze toelichting.

4.4 Waardering van bestaande functies

In deze paragraaf worden de functies gewaardeerd die in het plangebied zijn geïnventariseerd en die als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd (doorlopende positieve bestemming). Het betreft ook de flexibiliteit die op die functies volgens het hiervoor geldende planregime van toepassing was. Nieuwe flexibiliteit voor die functies wordt in een apart onderdeel van deze paragraaf behandeld.

4.4.1 Bestemmen van bestaande bedrijven

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn als volgt gewaardeerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de methodiek van bedrijfscategorieën.

Daarnaast is gekeken naar de milieucategorie van de bestaande bedrijven. In een gemengd gebied als het onderhavige plangebied zijn bedrijven tot en met de milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter goed verenigbaar met de woonlinten. Legaal aanwezige bedrijven die vallen in milieucategorie 1 en 2 worden daarom conserverend bestemd, met de mogelijkheid dat zich in de toekomst een ander soort bedrijf kan vestigen in ten hoogste milieucategorie 2. Waar een woning binnen de 10 meter richtafstand is gesitueerd van een bedrijfsbestemming is een regeling opgenomen zodat geen bedrijfsbebouwing mogelijk is binnen deze 10 meter.

Vanuit deze methodiek worden rechtmatig aanwezige bedrijven met een milieucategorie van 3.1 of hoger in het nieuwe bestemmingsplan conserverend bestemd met een op-maat-regeling. Deze bedrijven zullen worden aangeduid als ‘specifieke vorm van bedrijf - bestaand bedrijf’. Dit betekent dat de bedrijven in hun huidige bedrijfsvorm c.q. activiteiten en maatvoering mogen blijven voortbestaan; bij bedrijfsbeëindiging wordt echter teruggevallen op de ernaast geldende, algemene bedrijfsbestemming.

4.4.1.1 Bestemmingen

De gronden van de bedrijven die zijn vermeld in het overzicht van bijlage 1 van deze toelichting zijn bestemd als “Bedrijf - Verzamelterrein” of “Bedrijf - Solitair”.

Bepalend voor de bestemmingslegging is de ruimtelijke structuur van de bedrijfsgronden. De verspreid liggende - en soms geclusterde - bedrijfspercelen zijn bestemd als bestemming Bedrijf met specificatie Solitair.

De bedrijfsgronden die worden gekenmerkt door de aanwezigheid van één of meer bedrijfsverzamelgebouwen, zoals beschreven in paragraaf 2.2.2 van deze toelichting, zijn bestemd als Bedrijf met specificatie Verzamelterrein.

Het betreft globaal de gronden die zijn gelegen aan:

- Aalsmeerderweg 103, 239-243, 249-253 en 283-285;
- Schinkeldijkje 2-4, 10 en 16-18.

De bestemming “Bedrijf - Verzamelterrein” maakt naast de bedrijfsuitoefening ook wegen mogelijk die nodig zijn voor de bereikbaarheid van de bedrijven binnen het bestemmingsvlak. Bovendien geldt dat bij een uitbreiding van bedrijfsbebouwing moet worden voorzien in voldoende waterberging en parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak. Op gronden met de bestemming “Bedrijf - Solitair” dienen deze zaken geregeld te worden binnen het oppervlak van het eigen bedrijfsperceel.

Op alle bedrijfsgronden in het plangebied mogen bedrijven met ten hoogste milieucategorie 2 operationeel zijn, voor zover deze voorkomen in de Lijst van Bedrijfscategorieën zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels.

Een uitzondering hierop vormen de bedrijfsgronden waarvoor op de planverbeelding een specifieke functieaanduiding is opgenomen.

4.4.1.2 Specifieke functieaanduidingen

Een aantal bedrijven in het plangebied veroorzaakt een milieubelasting van categorie 3.1 of hoger. Een dergelijke milieubelasting wordt in het buitengebied niet wenselijk geacht, mede gezien de ligging tussen woonlinten. De betreffende percelen zijn op de planverbeelding aangeduid als ‘specifieke vorm van bedrijf - bestaand bedrijf’.

In bijlage 2 bij de planregels is van deze bedrijven een lijst opgenomen met nadere bedrijfsinformatie. Deze bedrijven mogen in hun huidige bedrijfsvorm c.q. activiteiten en maatvoering blijven voortbestaan; bij bedrijfsbeëindiging wordt teruggevallen op de ernaast geldende, algemene bedrijfsbestemming.

Voor de Loogman Groep aan de Aalsmeerderweg 497 is met een aanduiding ‘vulpunt lpg’ aangegeven waar binnen de locatie het mogelijk is om het vulpunt ten behoeve van het aldaar aanwezige tankstation in bedrijf te hebben, rekening houdend met de daarvoor geldende veiligheidscontour van 45 meter tot kwetsbare objecten.

4.4.2 Bestemmen van andere bestaande bedrijven

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

4.4.2.1 Bedrijven van openbaar nut

De voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zijn bestemd als bestemming Bedrijf met specificatie Nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming is het

Afvalwatertransportgemaal aan de Aalsmeerderweg 210 middels een functieaanduiding specifiek aangeduid als afvalwatertransportgemaal.

4.4.2.2 Glastuinbouwbedrijven

De glastuinbouwbedrijven/kwekerijen als beschreven in paragraaf 2.2.6. van deze toelichting, zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Agrarisch met specificatie Tuinbouw.

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

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

De bestaande agrarische bedrijfswoningen, voor zover niet gelegen in een woonlint, zijn bestemd als bestemming Agrarisch - Tuinbouw met functieaanduiding Bedrijfswoning.

Binnen de bestemming Agrarisch - Tuinbouw vindt op een aantal locaties grootschalige opslag van goederen plaats. Vanwege de verkeersaantrekkende werking die er van uit kan gaan, is bij deze locaties een specifieke functieaanduiding opgenomen dat laagdynamische opslag is toegestaan binnen de bestaande glastuinbouwgebouwen. Deze vorm van opslag laat enkel opslag toe dat geen momentane toeloop van personen of milieuhinder met zich meebrengt en daarmee een geringe verkeersaantrekkende werking heeft die in ieder geval niet groter is dan een verkeersindex van 2 voor personen- dan wel goederenvervoer conform Lijst 1 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 dan wel opslag die naar aard en invloed op de omgeving hieraan gelijkwaardig is. Vanwege de goede verkeersafwikkelingsmogelijkheden van de Legmeerdijk is ter plaatse van de opslaglocaties die hierop ontsloten worden ook hoogdynamische opslag van goederen toegestaan. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het bovendien onder bepaalde voorwaarden mogelijk gemaakt om nieuwe locaties voor laag- dan wel hoogdynamische opslag te realiseren.

Daarnaast is binnen de bestemming Agrarisch - Tuinbouw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om conform de Nota lintenbeleid woningen toe te staan op de gronden binnen de eerste 50 meter vanaf de wegen Legmeerdijk, Aalsmeerderweg, Hornweg en de Machineweg. Bovendien is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarisch aanverwante bedrijven toe te staan.

4.4.2.3 Agrarische bedrijven, geen glastuinbouw

De agrarische bedrijven in het plangebied, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, zijn bestemd als bestemming Agrarisch.

4.4.2.4 Detailhandel

De volgende detailhandelsbedrijven in het plangebied zijn als volgt bestemd:

- “Janssen H.E.C. Theater World International” aan de Aalsmeerderweg 68;
als bestemming Detailhandel - Perifeer.

- tuincentrum Het Oosten, Aalsmeerderweg 393;
- tuincentrum Ranzijn, Aalsmeerderweg 436;

als bestemming Detailhandel - Tuincentrum. De gebruiksregels van deze bestemming zijn voorzien van een passende regeling voor ondergeschikte horeca-activiteiten.

- “D. Been Zwembadtechniek” (showroom) aan de Aalsmeerderweg 289;
- “Wegman Motoren” aan de Aalsmeerderweg 315;
- “Aquaplantsonline” aan de Aalsmeerderweg 283-9;
- Reproshop “CopyCom” aan de Aalsmeerderweg 283-30;
- “Woninginrichting Bakker” aan het Schinkeldijkje 10-4;
- “Germa Trading” aan het Schinkeldijkje 10-21;
- “4TheCompagnie BV”/”Fietskledingvoordeel.nl aan het Schinkeldijkje 16p;

als bedrijfsbestemming met specifieke functieaanduiding “detailhandel”.

- “Annemieke’s Kramerie” aan de Machineweg 3;
- “Blauwhoff kantoorvakhandel” aan de Machineweg 29A;
- winkel “Motorstore Aalsmeer” aan de Machineweg 43;
- voormalig treinstation Aalsmeerderweg 208;
- “Kraan Mode” aan de Aalsmeerderweg 213;

als bestemming “Gemengd”, met specifieke functieaanduiding “detailhandel”.

- The Riding Eagle, aan de Aalsmeerderweg 170;
- “Bloemsierkunst Stokman” aan de Hornweg 87;

als woonbestemming met specifieke functieaanduiding ‘detailhandel’.

4.4.2.5 Gemengde doeleinden

De lintbebouwing langs de Machineweg - voor zover gelegen tussen de Hoge Dijk en de Aalsmeerderweg - is functioneel gezien dusdanig gemengd van karakter dat een gemengde bestemming is toegekend. Naast de functie wonen wordt dit lint gekenmerkt door kleine bedrijfjes en kantoren. Ook is er dienstverlening aanwezig, onder meer in de vorm van een kapsalon: “Estilo Hairfashion” aan de Machineweg 35. Deze functies zijn alle bestemd als bestemming “Gemengd”.

Volgens de gebruiksregels van de gemengde bestemming zijn de hiervoor genoemde functies onderling uitwisselbaar. Anders dan volgens de regels van de bestemming Wonen - Lintbebouwing is het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak “Gemengd” niet beperkt tot het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van

het ontwerp van het bestemmingsplan. De voorgeschreven maatvoering van gebouwen in bouwregels belet de realisering van grootschalige appartementengebouwen.

De Machineweg valt onder het gemeentelijke lintenbeleid. Voor de situering en maatvoering van de bebouwing is daarom aangesloten bij dit beleid.

Binnen de bestemming “Gemengd” zijn de aanwezige horeca- en detailhandelsfuncties specifiek bestemd met functieaanduiding “horeca” en “detailhandel”.

Het voormalige treinstation aan de Aalsmeerderweg 208 vormt een *landmark* aan het einde van de Machineweg en is daarmee onderdeel van de lintbebouwing langs de Machineweg. Hoewel het pand op dit moment overwegend voor detailhandel wordt gebruikt, zijn ook andere functies niet ondenkbaar. Derhalve is hier de bestemming Gemengd van toepassing.

In afwijking van de bestemming Gemengd voor de lintbebouwing langs de Machineweg hebben de legaal aanwezige autobedrijven aan de Machineweg 17 en 17a een bedrijfsbestemming gekregen. Het gaat hier om bedrijven in de milieucategorie 2 die niet passen binnen de bestemming Gemengd waarbinnen alleen bedrijven in de milieucategorie 1 zijn toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om – mocht de exploitatie van de autobedrijven gedurende een langere periode zijn beëindigd – de bedrijfsbestemming alsnog om te zetten naar de bestemming Gemengd in lijn met de rest van de lintbebouwing langs de Machineweg.

4.4.2.6 Maatschappelijk

De maatschappelijke functies in het plangebied zijn als volgt bestemd:

- praktijk “Fidelio” en kinderpraktijk “De Schinkel” aan het Schinkeldijkje 2-A;
- Kno-artspraktijk R.J.J. Versluis b.v. aan de Aalsmeerderweg 283-10;
- Stichting D.W.R.P. aan de Aalsmeerderweg 351.

als bedrijfsbestemming met specifieke functieaanduiding “maatschappelijk”.

4.4.3 Bestemmen van andere bestaande functies

4.4.3.1 Groen

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

4.4.3.2 Wonen

De volgende woningen zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- de woningen aan de Aalsmeerderweg;
- de woningen aan de Kerkweg;
- de woningen aan de Hornweg;
- de woningen aan de Legmeerdijk;

als bestemming Wonen - Lintbebouwing.

Voor elke lint is een bouwvlak opgenomen. Voor de situering en maatvoering van de woningen is aangesloten bij het gemeentelijke lintenbeleid, als beschreven in paragraaf 3.1.2.3 van deze toelichting. Indien de bestaande maatvoering niet overeenkomt met het gemeentelijke lintenbeleid, is in de regels opgenomen dat de bestaande maatvoering is toegestaan. Binnen de woonbestemming is het uitoefenen van een aan huisgebonden beroep dan wel het uitoefenen van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, conform de gemeentelijke beleidsregels 'Aan huis gebonden Beroepen en Bedrijven'.

De solitair gesitueerde woningen of een lint dat niet is opgenomen in het gemeentelijke lintenbeleid, zoals aan het Schinkeldijkje en de Kerkweg, zijn bestemd als Wonen. In dat geval is de bestemming Wonen opgenomen met een bouwvlak per woning.

Aan huisgebonden beroepen en bedrijven zijn direct toegestaan. Middels een afwijking van de gebruiksregels is ook mantelzorg toegestaan.

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

De woningen in het lint van de Machineweg zijn bestemd als bestemming Gemengd, als beschreven in paragraaf 4.4.2.5 van deze toelichting.

4.4.3.3 Wonen bij het bedrijf

De volgende agrarische bedrijfswoningen zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- de bedrijfswoning aan de Legmeerdijk 129;
- de bedrijfswoning aan de Legmeerdijk 141;
- de bedrijfswoning aan de Legmeerdijk 143;

als bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" met specifieke aanduiding "bedrijfswoning".

Deze woningen maken geen onderdeel uit van de lintbebouwing van de Legmeerdijk, en kunnen daarom niet worden ontvlochten van de achterliggende bedrijven en als burgerwoning worden bestemd.

De volgende niet-agrarische bedrijfswoning is in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- de bedrijfswoning aan de Aalsmeerderweg 101;

als bestemming "Bedrijf" met specifieke aanduiding "bedrijfswoning".

4.4.3.4 Verkeer

De wegen voor het gemotoriseerde verkeer:

- de Aalsmeerderweg;
- de Machineweg;
- het Schinkeldijkje;
- de Kerkweg;
- de Hornweg;
- de Hogedijk;

zijn in het bestemmingsplan bestemd als bestemming Verkeer. Ook de wegen en paden voor het langzaam verkeer zijn bestemd als bestemming Verkeer.

De ontsluitingen van de bedrijven op de hierboven genoemde wegen via het woonlint zijn mogelijk gemaakt met de functieaanduiding 'os' (ontsluiting); zelfstandige ontsluitingen van bedrijven via een eigen perceel zijn binnen de bestemmingen Bedrijf, Agrarisch en Agrarisch - Tuinbouw rechtstreeks mogelijk.

4.4.3.5 Water

De volgende waterlopen en waterplassen:

- de Middentocht;
- de watergang langs de Machineweg;
- de watergang langs de Hogedijk;

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

4.4.4 Flexibiliteit voor bestaande functies

Aan de bestaande en opnieuw als zodanig bestemde functies in het plangebied is nieuwe flexibiliteit toegevoegd. Deze flexibiliteit is in de planregels opgenomen als:

- algemene wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Agrarisch-Tuinbouw":
 - o om binnen de tuinbouwbestemming laag- en/of hoogdynamische opslag toe te staan;
 - o om binnen de tuinbouwbestemming agrarisch aanverwante bedrijven mogelijk te maken;
 - o om langs de Legmeerdijk , Aalsmeerderweg, Hornweg, Oosteinderweg en de Machineweg nieuwe woningen mogelijk te maken en daarmee de bestaande woonlinten te versterken.
- algemene wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Bedrijf-Solitair";
 - o om een voormalige bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning.
- algemene wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Wonen" en "Wonen-Lintbebouwing";

- o om binnen de woonbestemming een nieuwe ontsluitingsweg toe te staan in aanvulling op de bestaande ontsluitingswegen.
- algemene wijzigingsbevoegdheid in de bestemming “Wonen-Lintbebouwing”:
 - o om binnen deze bestemming nieuwe woningen toe te staan en daarmee de bestaande woonlinten verder op te vullen en door te trekken.

4.5 Bestemmen van gebiedsgerichte waarden

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

4.5.1 Archeologische waarden in het plangebied

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

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

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

Aan beide dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden verbonden. De bovengenoemde bestemmingslegging is in overeenstemming met de Beleidsnota Archeologie, zoals beschreven in paragraaf 3.1.2.2 van deze plandoelichting. In deze nota is het plangebied gekwalificeerd als grijs en groen gebied, afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde.

4.5.2 Andere cultuurhistorische waarden in het plangebied

Het volgende (bewoonde) monument in de zin van de Monumentenwet 1988:

- het woonhuis aan de Aalsmeerderweg 473;

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

- het trafohuis aan het Schinkeldijkje.

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

4.5.3 Leidingen in het plangebied

De gronden waarop de 50 kV-hoogspanningsverbinding van Liander Infra West N.V. is gelegen, zijn beschermd met de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding. Deze dubbelbestemming prevaleert boven de onderliggende bestemming(en) en borgt de belangen van een goed functionerende hoogspanningsverbinding. In het bestemmingsplan is een nadere beschermende regeling opgenomen in de vorm van een ‘zakelijk rechtstrook (ZRO). Binnen deze strook mogen geen hoge bouwwerken of hoge beplanting worden opgericht cq. aangelegd.

De gronden waarop de Afvalwatertransportleiding van het afvalwatertransportgemeal naar de afvalwateringszuiveringsinstallatie aan de Molenvlietweg 10 is gelegen, zijn beschermd met de dubbelbestemming Leiding – Riool. Deze dubbelbestemming prevaleert boven de onderliggende bestemming(en) en borgt de belangen van een goed functionerende afvalzuivering. In het bestemmingsplan is een nadere beschermende regeling opgenomen, waardoor het verboden is om ter plaatse van de leiding- en beschermingszone bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

4.5.4 Water in het plangebied

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

Deze dubbelbestemming prevaleert boven de onderliggende bestemming(en) en borgt de belangen van een goed functionerende waterkering. Omdat het op grond van de Keur al verboden is om ter plaatse van de kern- en beschermingszone bepaalde werkzaamheden uit te voeren, is hiervoor in het bestemmingsplan geen nadere beschermende regeling opgenomen. Indien in deze zones werken/ontwikkelingen worden gerealiseerd, is een watervergunning dus noodzakelijk.

4.5.5 Geluidzone Industrie

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

4.5.6 Luchthavenindelingsbesluit

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

4.5.7 Externe veiligheid

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

Voor de Loogman Groep aan de Aalsmeerderweg 497 is met een aanduiding ‘vulpunt lpg’ aangegeven waar binnen de locatie het mogelijk is om het vulpunt ten behoeve van het aldaar aanwezige tankstation in bedrijf te hebben, rekening houdend met de daarvoor geldende veiligheidscontour van 45 meter tot kwetsbare objecten. Dientengevolge is het niet noodzakelijk om een veiligheidszone op te nemen en is de mogelijkheid gecreëerd het vulpunt te verplaatsen ingeval nieuwe inzichten een andere indeling van de bedrijfsuitoefening noodzakelijk maken.

4.6 Waardering van de planontwikkeling

De ontwikkelingslocaties, zoals behandeld in onderdeel 4.2 van dit hoofdstuk, zijn als volgt in het bestemmingsplan bestemd. Er wordt in dit kader een juiste juridische vorm gekozen voor zowel deze planontwikkeling als voor de functies die in het voorheen geldende planregime positief waren bestemd en waarvoor in het huidige planregime geen plaats is.

4.6.1 Bestemmen van de planontwikkeling

4.6.1.1 Aalsmeerderweg 45a-49

De gronden aan de Aalsmeerderweg 45a-49, als ontwikkelingslocatie behandeld in paragraaf 4.2.1 van deze toelichting, zijn bestemd als bestemming Bedrijf - Solitair met functieaanduiding ‘opslag’. Deze maatbestemming voorziet in de realisering van een bedrijfsgebouw voor statische en laagdynamische opslag met meerdere units. Statische opslag is apart genoemd en betreft de minst muterende vorm van (laagdynamische) opslag. In de specifieke gebruiksregels van de maatbestemming zijn bepalingen opgenomen om oneigenlijk gebruik van gronden en bouwwerken te weren.

4.6.1.2 Hornweg 250

De gronden aan de Hornweg 250, als ontwikkelingslocatie behandeld in paragraaf 4.2.2 van deze toelichting, zijn bestemd als bestemming Wonen - Lintbebouwing. Deze bestemming voorziet in de bouw van woningen, met dien verstande dat het aantal woningen zoals aanwezig bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet mag worden vermeerderd. In de bouwregels van artikel 15.2 is daarom een afwijkende bepaling opgenomen die het mogelijk maakt op deze ontwikkelingslocatie twee extra woningen te bouwen.

Voor de bouw van de nieuwe woningen gelden de normen en uitgangspunten van het gemeentelijke lintenbeleid, zoals deze zijn doorvertaald in de regels van de bestemming “Wonen - Lintbebouwing”.

4.6.1.3 Hornweg 316a

De gronden aan de Hornweg 316a, als ontwikkelingslocatie behandeld in paragraaf 4.2.3 van deze toelichting, zijn bestemd als bestemming Wonen - Lintbebouwing. Deze bestemming voorziet in de bouw van woningen, met dien verstande dat het aantal woningen zoals aanwezig bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet mag worden vermeerderd. In de bouwregels van artikel 15.2 is daarom een afwijkende bepaling opgenomen die het mogelijk maakt op deze ontwikkelingslocatie één extra woning te bouwen.

Voor de bouw van de nieuwe woning gelden de normen en uitgangspunten van het gemeentelijke lintenbeleid, zoals deze zijn doorvertaald in de regels van de bestemming “Wonen - Lintbebouwing”.

4.6.2 Flexibiliteit voor de planontwikkeling

Voor de planontwikkeling is geen flexibiliteit in de planregels nodig.

4.7 Waardering met oog op toekomstige planontwikkeling

De toekomstige ontwikkelingen, zoals behandeld in onderdeel 4.3 van dit hoofdstuk, zijn als volgt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van de daartoe geëigende planflexibiliteit. Er wordt in dit kader een juiste juridische vorm gekozen voor zowel deze toekomstige planontwikkeling als voor de functies die in het voorheen geldende planregime positief waren bestemd en waarvoor in het huidige planregime, bij benutting van de planflexibiliteit, geen plaats is

4.7.1 Schinkeldijkje

De eigenaren van een aantal open restpercelen en voormalige kweekgronden in het meest oostelijke deel van het plangebied zijn voornemens om de bedrijvenlocatie van het Schinkeldijkje op termijn verder in te vullen en tot een logische afronding te brengen.

In dit verband is de bestemming Agrarisch - Tuinbouw voorzien van een specifieke wijzigingsbevoegdheid om de bestemming op enkele gronden te wijzigen in de bestemming Bedrijf - Verzamelterrein. Deze gronden zijn op de planverbeelding aangeduid als ‘wetgevingszone - wijzigingsgebied 1’

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan waren er verder geen toekomstige ontwikkelingen bekend waarmee rekening kon worden gehouden in de flexibiliteit van het bestemmingsplan.

4.8 Waardering van strijdige functies

De functies in het plangebied, zoals genoemd in hoofdstuk II van deze toelichting, die niet in strijd waren met het voorheen geldende planregime maar die in dit bestemmingsplan niet meer als voorheen worden bestemd, worden onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan gebracht. De functies in het plangebied die reeds in strijd waren met het voorheen geldende planregime moeten een juiste juridische status krijgen naar gelang de aard van de illegaliteit, een en ander zoals geboden met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze functies zijn ofwel positief bestemd, ofwel onder het overgangsrecht gebracht ofwel niet bestemd.

4.8.1 Overgangsrecht voor de voorheen bestemde functies

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

4.8.2 Bestemmen van de illegale functies

4.8.2.1 Bedrijven

De bedrijven in het plangebied die in strijd zijn met het voorheen geldende planregime, zijn weergegeven in bijlage 2 van deze toelichting, gecategoriseerd naar SBI-code en VNG-milieucategorie. Deze bedrijven zijn getoetst aan het ruimtelijke afwegingskader zoals beschreven in paragraaf 4.1.3.1. van deze toelichting.

De uitkomst van deze toetsing is dat - behoudens het bedrijf "24:7 Parking" en de buitenopslag aan de Aalsmeerderweg 382-384 - alle in bijlage 2 genoemde bedrijven positief zijn bestemd overeenkomstig de bestaande bedrijfsuitoefening. De systematiek van de bestemmingslegging is conform die van de legaal aanwezige bedrijven, zoals beschreven in paragraaf 4.4.1. Dit betekent dat de bedrijfsgronden zijn bestemd als "Bedrijf - Solitair" of "Bedrijf - Verzamelterrein".

Een aantal bedrijven dat is genoemd in bijlage 2 van deze toelichting veroorzaakt een milieubelasting van categorie 3.1 of hoger. Voor deze illegale bedrijven wordt dezelfde "opmaat-regeling" toegepast als bij legale bedrijven van milieucategorie 3.1 en 3.2, met dien verstande dat in een aantal gevallen de systematiek van 'inwaartse zonering' wordt toegepast om voldoende afstand te bewaren tot de omliggende woonomgeving in verband met mogelijke milieuhinder.

Voor zover de illegale kleinschalige en ambachtelijke bedrijven in de woonlinten kunnen worden aangemerkt als 'aan-huis-gebonden bedrijf', zoals gedefinieerd in de begrippen van de planregels, zijn deze bedrijven ondergebracht bij de bestemming Wonen of Wonen - Lintbebouwing.

4.8.2.2 Detailhandel

De detailhandel die illegaal in het plangebied aanwezig is, al dan niet als ondergeschikte functie aan de bedrijfsuitoefening, is getoetst aan het ruimtelijke afwegingskader dat daarvoor is gegeven in 4.1.3.2. van deze toelichting.

De volgende detailhandelsbedrijven in het plangebied zijn als volgt bestemd:

- Eveleens Sanitair, Aalsmeerderweg 64;
- Philippo Keukens” aan de Aalsmeerderweg 83;

als bestemming Detailhandel - Perifeer.

- enkele delen van tuincentrum Het Oosten, Aalsmeerderweg 393;

als bestemming Detailhandel - Tuincentrum.

Dit grote en moderne tuincentrum heeft de afgelopen decennia een belangrijke positie verworven binnen het regionale winkellandschap. De zaak is redelijk goed bereikbaar vanaf de hoofdinfrastructuur. Hierdoor zijn de ruimtelijke effecten voor de linten zelf beperkt. Dit type vestigingslocaties komen bij grote tuincentra overigens veel vaker voor. De parkeergelegenheid is ruim en goed georganiseerd, deze zal ook op piekmomenten meestal volstaan.

Voor tuincentra geldt meestal een parkeernorm van 2,2 tot 2,7 parkeerplaats per 100 m² bebouwd oppervlak, met in de praktijk grote variaties. Met de huidige omvang komt dit neer op minimaal 1.000 parkeerplaatsen. Deze zijn momenteel ook aanwezig op eigen terrein. Ook beschikt het tuincentrum op korte afstand over een bushalte. Het ligt daarom in de rede om het tuincentrum - voor zover strijdig met het vigerende bestemmingsplan - positief te bestemmen.

- “V2Clothing” aan de Aalsmeerderweg 255A;
- “Black Galaxy” aan de Aalsmeerderweg 283-13;
- “Vasco Showtechniek” aan de Aalsmeerderweg 283-27;
- “P. Smit” aan de Aalsmeerderweg 283-31;

als bestemming “Bedrijf - Solitair” of “Bedrijf - Verzamelterrein” met de specifieke aanduiding ‘detailhandel’.

4.8.2.3 Bijzonder woongebruik van burgerwoningen

Het bijzondere woongebruik voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is ondergebracht binnen de definitie van een ‘woning’ als gegeven in artikel 1 van de planregels. De strijdige gevallen als genoemd in paragraaf 2.2.9 van deze toelichting zijn daarmee geheel of gedeeltelijk gelegaliseerd.

In de planregels is een woning gedefinieerd als een (gedeelte) van een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding en daardoor is aan te merken als een wooneenheid, niet zijnde bijzondere woonvorm, dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht.

4.8.2.4 Overige functies

Ook voor de overige onrechtmatig aanwezige functies geldt het uitgangspunt dat deze uitsluitend positief worden bestemd wanneer ze passend zijn in het betreffende deelgebied. Dit is het geval als het:

- om een gebiedseigen functie gaat, dat wil zeggen van oudsher aanwezig is in het gebied én passend in het huidige gemeentelijke beleid; en
- er voldoende ruimtelijke scheiding is tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies en er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking van uitgaat.

De horecafunctie aan de Machineweg 33 (cafeteria Creta) is bestemd als bestemming Gemengd met nadere aanduiding 'horeca'.

De maatschappelijke functie aan het Schinkeldijkje 10, loods 6, (Go's Dance Center) is bestemd als bestemming "Bedrijf - Verzamelterrein", met specifieke functieaanduiding "m" (maatschappelijk).

4.8.3 Overgangsrecht voor de illegale functies

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

4.8.4 Niet bestemmen van de illegale functies

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

- de bewoning van panden aan de Aalsmeerderweg 24a, 32, 144a;
- de bewoning van een kas achter de Aalsmeerderweg 94;
- de bewoning van een loods aan de Aalsmeerderweg 251;
- de bewoning van voormalige rozenschuur aan de Aalsmeerderweg 259a;
- de (dubbele) bewoning van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aan de Aalsmeerderweg 283a/b;
- de bewoning van een schuur en een loods aan de Aalsmeerderweg 339a en 339b;
- de bewoning van panden aan de Oosteinderweg 366a en 366a2;
- de bewoning van een pand aan de Hornweg 75a en 107;
- de bewoning van appartementen boven een loods aan de Hornweg 175a en 177a.

De volgende functies zijn in het bestemmingsplan als volgt bestemd:

- "24:7 Parking" aan de Aalsmeerderweg 83;

als bestemming "Agrarisch - Tuinbouw". Vanwege de zeer grote verkeersaantrekkende werking van de functie van langparkeren is dit bedrijf niet positief bestemd.

- de (buiten)opslag op de gronden aan de Aalsmeerderweg 382-384;

als bestemming "Agrarisch - Tuinbouw". Deze bestemming voorziet in een wijzigingsbevoegdheid teneinde laag- en/of hoogdynamische opslag mogelijk te maken. Een

eventueel verzoek om bestemmingswijziging zal worden getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. De bestaande opslag voldoet niet aan de wijzigingsvoorwaarden.

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

Overleg, inspraak en zienswijzen

Voordat het bestemmingsplan was vastgesteld door de raad van de gemeente, is het concept daarvan voorgelegd aan de mede betrokken overheden en aan de burgers en de maatschappelijke organisaties met het oog op het maatschappelijk draagvlak. Met dit hoofdstuk wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid onder c. en e., van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.1 Bestuurlijk overleg

In het najaar van 2013 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding hiervan zijn geen inhoudelijke reacties naar voren gebracht.

Door een omissie zijn het Hoogheemraadschap van Rijnland en Waternet destijds niet, of niet tijdig, in het bezit gekomen van het (digitale) voorontwerp van het bestemmingsplan. Deze partijen zijn parallel aan de formele planprocedure alsnog betrokken in de voorbereiding van het plan, als voorgeschreven in artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit overleg heeft plaatsgevonden op basis van een tussenversie van het plan en heeft niet geleid tot een inhoudelijke reactie, anders dan de zienswijzen die eerder door deze overlegpartners over het ontwerp van het bestemmingsplan naar voren waren gebracht. De partijen hebben op 18 september 2014 respectievelijk 15 augustus 2014 schriftelijk ingestemd met het vast te stellen bestemmingsplan.

Het bestuurlijk overleg is op dezelfde wijze uitgebreid met Gasunie en Liander Infra West. Deze bedrijven behoren niet tot de wettelijk verplichte overlegpartijen, maar hebben in hun zienswijze over het ontwerp van het bestemmingsplan verzocht om in de toekomst wel te betrokken in het bestuurlijke overleg. Hier is echter niet mee gewacht. Ook dit overleg heeft niet geleid tot een inhoudelijke reactie, anders dan de zienswijzen die eerder door deze partijen over het ontwerp naar voren waren gebracht. Gasunie en Liander Infra West hebben op 20 augustus 2014 respectievelijk 21 augustus 2014 schriftelijk ingestemd met het vast te stellen bestemmingsplan.

5.2 Inspraak

In het kader van de Algemene inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010 heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan van 11 oktober 2013 tot en met 22 november 2013 ter inzage gelegen. Tevens heeft op 29 oktober 2013 een informatieavond plaatsgehad op het gemeentekantoor in Aalsmeer.

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

Tijdens deze termijn zijn 18 inspraakreacties ingediend. Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar Bijlage 3 van deze toelichting.

5.3 Zienswijzen van burgers en bedrijven

Met ingang van 21 maart 2014 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Tijdens deze termijn zijn 20 zienswijzen ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage 6 van deze toelichting.

5.4 Zienswijzen van provincie of rijk

Gedurende de periode van tervisielegging als genoemd in 5.3 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland en de Inspectie Leefomgeving en Transport geen zienswijzen ingediend.

Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt eveneens verwezen naar Bijlage 6 van deze toelichting.

Uitvoerbaarheid

Met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt bedoeld de economische, de technische en de juridische uitvoerbaarheid van de bestemde ontwikkelingen in het plangebied zoals die zich hebben voorgedaan na het van kracht worden van het voorheen geldende planregime en voor zover in dat planregime niet reeds de uitvoerbaarheid van die ontwikkelingen voldoende was aangetoond. Voorts is bedoeld de uitvoerbaarheid van nieuwe ontwikkelingen die zich nog niet hebben voorgedaan maar die wel reeds zijn voorzien in dit bestemmingsplan aan te tonen. Met dit hoofdstuk wordt uitvoering gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid onder f., van het Besluit ruimtelijke ordening.

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

6.1 Economische uitvoerbaarheid voor de overheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële en sociaal-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor, in eerste instantie, de gemeente. Voorts wordt, indien nodig, ingegaan op de uitvoerbaarheid voor andere overheden dan de gemeente.

6.1.1 Exploitatie openbare voorzieningen

In het plangebied zijn geen nieuwe openbare voorzieningen opgenomen waarvan de kosten moeten worden verhaald op de ontwikkelaar.

6.1.2 Exploitatieplan

Het bestemmingsplan maakt op de gronden aan de Aalsmeerderweg 45a-49 alsmede aan de Hornweg 316a en 250 bouwwerken mogelijk die voorkomen in de categorieën van gevallen waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. Voor deze bouwwerken is op 10 maart 2014, respectievelijk 15 september 2014 en 22 september 2014 een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan het wettelijk kostenverhaal (anderszins) is verzekerd. Een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geldt derhalve niet als voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.1.3 Planschadevergoeding

Voor de beoogde projecten aan de Aalsmeerderweg 45a-49, de Hornweg 250 en 316a, welke als planontwikkeling zijn beschreven in paragraaf 4.2 van deze toelichting, is een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhaal van eventueel aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en andere nadeelcompensatie. Vanuit de overwegend conserverende doelstelling van het bestemmingsplan wordt elders vooralsnog geen planschade voorzien.

6.2 Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief

In deze paragraaf wordt ingegaan op de sociaal-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1.2, lid 1 en lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2.1 Sociaal-economische uitvoerbaarheid

In de planregels van het bestemmingsplan zijn geen eisen opgenomen met betrekking tot sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap of branches van detailhandel zodat hier niet verder hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van die eisen.

B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de milieutechnische en ander technische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

6.3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieutechnische uitvoerbaarheid van de uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In hoofdstuk II van deze toelichting is op de milieuaspecten van het plangebied ingegaan voorzover die relevant zijn voor een goede ruimtelijke ordening.

6.3.1 Milieueffectrapportage

Voor het bestemmingsplan is onderzocht of een plan-MER doorlopen zou moeten worden. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in wezenlijk nieuwe ontwikkelingen en er geen wijzigingen plaatsvinden voor wat betreft de planologische mogelijkheden voor de (glas)tuinbouw, is een plan-MER of strategische milieubeoordeling niet noodzakelijk (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, uitspraak 22 oktober 2003, nr. 2000302123/1).

6.3.2 Geluid

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en maakt niet rechtstreeks nieuwe functies mogelijk waarvan de geluidtechnische uitvoerbaarheid in het geding is.

6.3.3 Lucht

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen. Een voorbeeld daarvan betreft de categorie woningbouw. In dat verband wordt onder een klein project begrepen: een netto toename van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg, een netto toename van 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt niet rechtstreeks ontwikkelingen mogelijk die in negatieve zin van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. Een uitzondering daarop betreffen de twee nieuwe woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt aan de Hornweg 250 en de enkele woning aan de Hornweg 316a. Het betreffen hier kleine projecten in de zin van het NIBM die de luchtkwaliteit in 'niet betekende mate' zullen verslechteren.

Een andere uitzondering betreft de planontwikkeling aan de Aalsmeerderweg 45a-49. Om te beoordelen of de luchtkwaliteit tengevolge van het beoogde bouwplan zal verslechteren, is een berekening uitgevoerd aan de hand van de NIBM-tool (versie 16-4-2013). Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens over de verkeersaantrekkende werking van het plan zoals bepaald ten behoeve van het akoestisch onderzoek. Bij bepalen van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van het aantal units (300) en een gemiddelde bezoekfrequentie voor laagdynamische opslag van 1 x per maand. Daarmee komt het aantal auto's dat het Storage Center zal aandoen op gemiddeld 10 per etmaal (weekdag). In het weekend zal dat meer zijn, op werkdagen wat minder. Omdat hierover geen gegevens beschikbaar zijn, is uitgegaan van een weekenddag waarin 20 auto's het Storage Center

bezoeken. In principe zal de locatie niet bezocht worden door vrachtverkeer. In de praktijk zou het voor kunnen komen dat bijvoorbeeld een particulier zijn volledige inboedel in een opslagunit wil opslaan en hierbij gebruik maakt van verhuis(vracht)wagen. Bij het bepalen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit is zekerheidshalve ook een percentage voor vrachtverkeer ingevoerd in de NIBM-tool.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6: Resultaten NIBM-berekening.

Op grond van de berekening van het te verwachten verkeer voor de toekomstige plansituatie kan afgeleid worden dat het bouwplan een niet in betekende mate invloed op de luchtkwaliteit heeft. Bij de planologische besluitvorming bestaat er ook vanuit dit opzicht en vanwege artikel 5.16 lid 1 onder c geen knelpunt t.a.v. de luchtkwaliteiteisen van de Wet milieubeheer.

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

6.3.4 Bodem

Daar waar nieuwe (bouw-)werkzaamheden worden toegestaan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin, op enkele kleinschalige ontwikkelingen na, de bestaande situatie is vastgelegd. Enkel voor de ontwikkelingslocatie aan de Aalsmeerderweg 45a-49 is nader bodemonderzoek geboden. De resultaten van het onderzoek wijzen uit dat de toestand van de bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het beoogde bouwplan (zie bijlage 5). Het uitvoeren van nader verkennend bodemonderzoek is daarom niet aan de orde.

In het verleden is reeds onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. De uitkomsten hiervan zijn beschreven in paragraaf 2.3.8. van deze toelichting.

6.4 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerstechnische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de verkeersinfrastructuur en de verkeersintensiteit in het plangebied.

6.4.1 Verkeersbesluiten

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

6.5 Ecologische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ecologische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de natuurlijke en landschappelijke eigenschappen in het plangebied.

6.5.1 Procedure op grond van de Natuurbeschermingswet

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

6.5.2 Ontheffing op grond van de Flora- en faunawet

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het besluitgebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de Flora- en faunawet. Dit uitgezonderd het bouwplan van Zomer Beheer BV aan de Aalsmeerderweg 45a-49.

Ten behoeve van de voormalige bedrijfsactiviteiten (tuinbouw) is de locatie van Zomer Beheer BV reeds deels verhard en bebouwd en zijn de (open) gronden voor intensieve teeltactiviteiten in gebruik geweest. Dientengevolge is de aanwezigheid van beschermde

dieren- en plantensoorten niet aannemelijk. Gelet op de reeds jarenlange aanwezige bebouwing, de situering middenin een intensief bebouwd bedrijventerrein, het karakter van het gebied met een grote mate van bedrijfsactiviteiten op de locatie zelf en in de omgeving, worden geen belemmeringen voor dit plan voorzien vanuit de Flora- en faunawet.

6.6 Waterstaatkundige uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de waterstaatkundige uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de waterstaatkundige situatie in het plangebied (waterparagraaf).

6.6.1 Ontheffing van de keurvoorschriften

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

C. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime

6.7 Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid

6.7.1 Grondbeleid van de gemeente

In deze paragraaf wordt ingegaan op de grondtransacties en andere juridische handelingen van de gemeente inzake de gronden van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. De nadruk van die handelingen ligt op plan- en locatieontwikkeling in het plangebied.

6.7.1.1 Voorkeursrecht

Voor de locatieontwikkeling heeft de gemeente geen gebruik hoeven te maken van het instrument van het voorkeursrecht voor gemeenten bij verwerving van onroerende zaken, als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.7.1.2 Verwerving in eigendom en onteigening

Voor de locatieontwikkeling behoefde de gemeente geen onroerende zaken in eigendom te verkrijgen. Evenmin hoefde de gemeente gebruik te maken van het instrument van onteigening van onroerende zaken, als bedoeld in de Onteigeningswet.

6.7.2 Publiekprivate samenwerking

In deze paragraaf wordt ingegaan op de publiekprivate samenwerking van de gemeente met private partijen die bij de uitvoering van het bestemmingsplan zijn betrokken. De nadruk van deze samenwerking ligt op plan- en locatieontwikkeling in het plangebied

Voor de locatieontwikkeling hoefde de gemeente geen verbintenissen aan te gaan voor publiekprivate samenwerking.

6.8 Uitvoerbaarheid met oog op de Wabo

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

Bestemmingen en planregels

De waardering van de functies in het plangebied, die plaatsvond in hoofdstuk IV van deze toelichting, heeft geresulteerd in de planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan. Op basis van het in dit hoofdstuk gegeven raamwerk vond de juridisch-technische vertaling van de waardering van de functies naar planverbeelding en planregels plaats. Dit hoofdstuk vormt met dat gegeven de zogenaamde “juridische paragraaf” van het bestemmingsplan om het juridische normenkader van het bestemmingsplan op een juiste wijze te kunnen interpreteren.

Daarnaast is in dit hoofdstuk de wijze aangegeven waarop de gemeente het bestemmingsplan zal handhaven.

A. PLANSYSTEMATIEK

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de planregels en de planverbeelding van het bestemmingsplan.

7.1 Standaardvorm en planregels

7.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

Met de inwerkingtreding van de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 is de systematiek van bestemmingsplannen grotendeels vastgelegd. In de regeling worden nadere regels gesteld aan de vormgeving, inrichting, authenticiteit, technieken en beschikbaarstelling van digitale instrumenten. De bij deze regeling behorende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (inmiddels SVBP 2012) bevat de richtlijnen voor de opzet en verbeelding van bestemmingsplannen.

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voorts is de Werkafpraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen van september 2010 verwerkt. Die werkafpraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

7.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2008

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling vormt op een (geoorloofde) afwijking van de SVBP 2012.

7.2 Systematiek van de planregels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de systematiek van de planregels in dit bestemmingsplan, voor zover die een aanvulling vormen of een geoorloofde afwijking van de SVBP 2012.

7.2.1 Bestemmingsregels

7.2.1.1 Bestemmingen

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

- Agrarisch;
- Agrarisch - Tuinbouw;
- Bedrijf - Nutsvoorziening;
- Bedrijf- Solitair;
- Bedrijf - Verzamelterrein;
- Detailhandel - Perifeer;
- Detailhandel - Tuincentrum;
- Gemengd;
- Groen
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Wonen - Lintbebouwing;
- Leiding – Hoogspanningsverbinding
- Leiding – Riool;
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waterstaat - Waterkering.

7.2.1.2 Gebruiksregels

De doeleinden van de bestemming of de dubbelbestemming, waarvan opname in de planregels is geboden op grond van artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn in de planregels voor elke bestemming in eerste instantie vervat in het onderdeel “bestemmingsomschrijving”. Van het onderdeel “specifieke gebruiksregels” wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen, bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

7.2.1.3 Bouwregels

De bouwregels voor de bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn overeenkomstig de SVBP 2012 telkens vervat in het tweede lid van de bestemmingsregels. Volgens de voorgeschreven plansystematiek dienen de bouwregels te worden gelezen in samenhang met de algemene bepalingen voor het toepassen van de bouwregels, als gegeven in het tweede inleidende artikel (wijze van meten).

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de SVBP biedt om met behulp van bouw- en maatvoeringaanduidingen aanwijzingen te geven over de wijze van bouwen en verschijningsvormen van bouwen. De in het plan gebruikte aanduidingen komen voor in de bij de SVBP opgenomen lijst van aanduidingen.

7.2.1.4 Aanlegregels

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

7.2.2 Overige regels

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

7.2.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels kennen de volgende onderverdeling:

Begrippen

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

Wijze van meten

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

7.2.2.2 Algemene regels

Hoewel de SVBP 2012 wel de volgorde van de algemene regels bepaalt, laat deze de keuze vrij om de algemene regels in één artikel samen te nemen, of deze geordend per onderwerp in verschillende artikelen neer te leggen. Vanwege de grote verscheidenheid van zaken die in de algemene regels aan de orde komen, wordt in de gemeentelijke werkwijze de voorkeur gegeven aan de tweede variant, waarbij aan elk onderwerp een artikel wordt gewijd. De algemene regels kennen de volgende onderverdeling.

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In het artikel “Algemene bouwregels” zijn de regels gegeven voor:

- het toepassen van de bouwregels voor ondergronds bouwen;
- het toepassen van de bouwregels voor ondergeschikte bouwdelen
- de minimale afstand tot een hoofdwatgang.

Algemene gebruiksregels

In het artikel “Algemene gebruiksregels” zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1, lid 1. onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

In het artikel “Algemene aanduidingsregels” zijn de gebiedsaanduidingen samen genomen en van een passende regeling voorzien. Niet is de systematiek gevolgd, in het geval dat de aanduiding meerdere bestemmingsvlakken omvat, dat een gebiedsaanduiding in elk bestemmingsartikel wordt vermeld van de bestemming waarop die aanduiding ziet.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregels

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

7.2.2.3 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Systematiek van de planverbeelding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de systematiek van de planverbeelding in dit bestemmingsplan, voor zover die een aanvulling vormen of een geoorloofde afwijking van de SVBP 2008.

7.3.1 Uniek registratienummer

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatienummer gekregen:

- NL.IMRO.0358.BPLANDELJKGEBBOOST-VA01

Ook voor de analoge verbeelding bevat de SVBP 2012 richtlijnen over de weergave van de inhoud van het bestemmingsplan. Het plangebied is op vier kaartbladen vervat met een schaal van 1 : 1.000. Als ondergrond is de GBKN d.d. 10 november 2011 gebruikt.

7.3.2 Koppeling digitale planverbeelding met andere onderdelen

De koppeling van de planverbeelding in de dataset met de andere planonderdelen heeft plaatsgevonden zoals voorgeschreven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De dataset bestaat uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

B. HANDHAVINGSTRATEGIE

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan, gegeven met planregels en planverbeelding, zal handhaven.

7.4 Beleidsmatige prioriteiten in de handhaving

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

7.4.1 Nota Handhaving in Aalsmeer 2011 - 2015

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

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

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

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

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

Op basis van deze risico-inschatting heeft de handhaving van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost de prioriteit **gemiddeld** gekregen.

De prioriteiten in de handhaving moeten ingevolge artikel 7.2, lid 3, sub a. van het Besluit omgevingsrecht worden doorvertaald in een taakstelling voor de handhavingsorganisatie. Deze taakstelling is neergelegd in het "Uitvoeringsprogramma Toezicht en Handhaving 2013-2014". Op grond hiervan zullen regelmatig controles plaatsvinden, als ook specifieke controles naar aanleiding van klachten en meldingen (ad hoc).

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