

Gemeente Aalsmeer

Bestemmingsplan Nieuw Oosteinde

Toelichting, regels en verbeelding

Juni 2013

Kenmerk 0358-17-T04
Projectnummer 0358-17

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Aard en doel	1
1.3.	Vigerende juridische regeling	1
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Plangebied	3
2.1.	Ligging en begrenzing	3
2.2.	Typering van het plangebied	4
2.3.	Stedenbouwkundige en architectonische structuur	4
2.3.1.	Uitbreidingen uit de jaren '50 - '60	5
2.3.2.	Uitbreidingen jaren '70 - '80	6
2.4.	Nieuwbouw Nieuw Oosteinde	7
2.5.	De linten	9
2.6.	Samenhang met de omgeving	11
3.	Planologische inventarisatie	12
3.1.	Inleiding	12
3.2.	Onderzoek naar ruimtelijke functies	12
3.2.1.	Wonen	12
3.2.2.	Centrumvoorzieningen	12
3.2.3.	Bedrijven	12
3.2.4.	Maatschappelijk	12
3.2.5.	Verkeer en parkeren	12
3.2.6.	Groen	13
3.2.7.	Water	13
3.2.8.	Netwerken van openbaar nut	13
3.3.	Onderzoek naar gebiedsgerichte waarden	13
3.3.1.	Landschap en natuur	13
3.3.2.	Cultuurhistorie	13
3.3.3.	Archeologische waarden	14
3.3.4.	Water	14
3.3.5.	Bodemgesteldheid	14
3.3.6.	Luchtkwaliteit	14
3.3.7.	Geluidkwaliteit	14
3.3.8.	Milieuzonering	15
3.3.9.	Externe veiligheid	15
4.	Juridische inventarisatie	16
4.1.	Planologische besluiten	16
4.1.1.	Bestemmingsplannen	16

4.1.2.	Uitwerkingsplannen	18
4.2.	Afwijkende functies	20
4.3.	Strijdige functies	21
5.	Beleidskaders en regelgeving	22
5.1.	Ruimtelijk beleid	22
5.1.1.	Beleid van het rijk	22
5.1.2.	Beleid van de provincie	24
5.1.3.	Regionaal beleid	24
5.2.	Sectoren van overheidsbeleid	25
5.2.1.	Milieu	25
5.2.2.	Water	26
5.2.3.	Verkeer en vervoer	27
6.	Planvisie	28
6.1.	Beleid van de gemeente	28
6.1.1.	Gebiedsvisie Aalsmeer 2020	28
6.1.2.	Woonvisie	29
6.1.3.	Lintenbeleid	29
6.1.4.	Waterplan	31
6.1.5.	Aalsmeers Verkeers- en Vervoersplan	31
6.1.6.	Uitwerking economisch beleid	31
6.2.	Relatie met voorheen vigerend planregime	32
6.3.	Gebiedsontwikkeling	32
7.	Keuze van bestemmingen	33
7.1.	Bestemmen van ruimtelijke kwaliteiten	33
7.2.	Bestemmen van de ruimtelijke functies	33
7.2.1.	Infrastructurele voorzieningen	33
7.2.2.	Occupatie	33
8.	Maatschappelijke betrokkenheid	35
8.1.	Inspraak bestemmingsplan	35
8.2.	Bestuurlijk vooroverleg	38
8.3.	Ontwerpbestemmingsplan	40
9.	Uitvoerbaarheid	44
9.1.	Technische uitvoerbaarheid	44
9.1.1.	Milieutechnische uitvoerbaarheid	44
9.1.2.	Ecologische uitvoerbaarheid	44
9.1.3.	Waterstaatkundige uitvoerbaarheid	45
9.1.4.	Externe veiligheid	45
9.1.5.	Luchthavenindelingbesluit	45

9.1.6. Archeologie en cultuurhistorie	45
9.1.7. Verkeerstechnische uitvoerbaarheid	45
9.2. Economische uitvoerbaarheid	46
9.2.1. Economische uitvoerbaarheid voor de overheid	46
9.2.2. Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief	46
9.2.3. Sociaaleconomische uitvoerbaarheid	46
9.3. Juridische uitvoerbaarheid	46
9.3.1. Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid	46
9.3.2. Uitvoerbaarheid met oog op de Wabo	46
9.4. Handhaving	47
9.4.1. Kamerverhuur	47
9.4.2. Bedrijfsmatig medegebruik	47
9.4.3. Parkeren op eigen erf	48
9.4.4. Illegale erfbouwing	48
9.4.5. Aanpak van de handhaving	49
10. Planttechnische vormgeving	50
10.1. Inleiding	50
10.2. Voorgescreven standaarden	50
10.3. Systematiek van de planregels	50
10.3.1. Inleidende regels	50
10.3.2. Bestemmingsregels	51
10.3.3. Algemene regels	53
10.3.4. Overgangs- en slotregels	54
10.4. Systematiek van de planverbeelding	54
10.5. Toelichting bestemming	55
10.5.1. Agrarisch - Tuinbouw	55
10.5.2. Bedrijf - Nutsvoorziening	55
10.5.3. Centrum	56
10.5.4. Groen	57
10.5.5. Maatschappelijk	57
10.5.6. Tuin	57
10.5.7. Verkeer	58
10.5.8. Water	59
10.5.9. Wonen - 1	59
10.5.10. Wonen - 2	60
10.5.11. Waterstaat - Waterkering	61

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 2 december 2010 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de Integrale Nota `actualisering bestemmingsplannen Aalsmeer` vastgesteld). De integrale nota voorziet in een plan van aanpak voor de actualisering van een tiental bestemmingsplannen in de periode tot 2015. De nota is er op gericht in overeenstemming met de wettelijke plicht vóór de uiterste termijn van 1 juli 2013 in elk geval de herziening van de verouderde bestemmingsplannen te hebben afgerond. Eén van de gebieden waarvoor de wettelijke actualiseringsplicht aanleiding vormt voor de herziening van de vigerende bestemmingsplannen is het gebied van de woonwijk Nieuw Oosteinde. Deze woonwijk is gerealiseerd in het afgelopen decennium. Om de bouw van de nieuwe woonbuurten mogelijk te maken is destijds een globaal bestemmingsplan opgesteld met uit te werken bestemmingen.

Bij de vaststelling van de Integrale Nota is door de gemeenteraad overwogen dat het huidige planregime hoofdzakelijk ontwikkelgericht is. De wettelijke actualiseringsplicht geeft tevens aanleiding de verschillende wijken te voorzien van een eenduidige regeling gericht op het beheer van de ruimtelijke inrichting.

In overeenstemming met de werkwijze zoals in de Integrale Nota is neergelegd, is voor de herziening van de bestemmingsplannen voor deze wijk een projectplan opgesteld waarin de aanpak van deze planherziening is beschreven. Het projectplan vormt daarmee het voorwaarden-scheppende kader waarbinnen het voorliggende bestemmingsplan tot stand is gebracht.

1.2. Aard en doel

Het bestemmingsplan kent zowel een juridische als een beleidsmatige doelstelling. Enerzijds wordt met het bestemmingsplan een planologisch juridische regeling van kracht die in overeenstemming is met de verplichtingen uit de Wet ruimtelijke ordening. Anderzijds biedt de noodzaak om aan de wettelijke herzieningsplicht te voldoen de mogelijkheid om in het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied aansluiting te zoeken bij het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente.

Als onderdeel van de Integrale Nota is het bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard. Deze planstrategie wordt ondersteund door het besluit van de gemeenteraad van 31 mei 2012 om ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan geen nieuwe, integrale beleidsvisie voor het gebied vast te stellen. De beleidsmatige doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is vooral gericht op het beheer van de ruimtelijke inrichting en de kwaliteit van de bebouwing. Het nieuwe bestemmingsplan dient voor de komende planperiode een actueel kader te bieden om de woningen, voorzieningen en openbare ruimte te reguleren.

1.3. Vigerende juridische regeling

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn thans de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 oktober 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 29 mei 2001 en 8 juli 2003;
- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, 1e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 23 mei 2002 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 7 januari 2003;
- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, 2e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 11 januari 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 24 april 2007;
- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, 3e partiële herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 16 september 2004 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 19 april 2005;
- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, 4e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 22 april 2004 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 11 augustus 2004;
- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, 5e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 5 oktober 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 15 mei 2007;
- het bestemmingsplan Aalsmeerderweg 250a, 282 en 322, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 24 september 2009.
- het bestemmingsplan Landelijk Gebied, 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.

De verschillende buurten van de wijk zijn gerealiseerd na uitwerking van de in het moederplan "Nieuw Oosteinde" opgenomen uit te werken bestemmingen. Gedurende de tijd zijn tevens enkele vrijstellingen verleend van dit bestemmingsplan om delen van de wijk te realiseren.

1.4. Leeswijzer

Deze plantoelichting bevat de verantwoording van dit bestemmingsplan en geeft een toelichting op de keuzes die hebben geleid tot de nieuwe planregeling. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 en 4 wordt een beschrijving gegeven van de planologische en juridische status quo van het gebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de in het gebied aangetroffen ruimtelijke waarden en functies. Hoofdstuk 4 beschrijft het vigerende planologische regime. Hoofdstuk 5 bevat de beschrijving van de voor het gebied relevante wet- en regelgeving van de hogere overheden. De doelstellingen van het ruimtelijke beleid van de gemeente worden toegelicht in hoofdstuk 6. Hoe de planvisie is vertaald in de keuze van bestemmingen wordt uiteengezet in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 doet verslag van de wijze waarop burgers en overlegpartners bij de planvorming zijn betrokken. De motivering van de verschillende aspecten van uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 9. Hoofdstuk 10 bevat tot slot een toelichting op de systematiek van de planregels.

2. Plangebied

2.1. Ligging en begrenzing

De herziening richt zich op het geheel aan oude en nieuw gerealiseerde woonbuurten behorende bij de nieuwe woonwijk Nieuw Oosteinde. Deze woonwijk bevindt zich in het oosten van de gemeente Aalsmeer vlakbij de grens met Amstelveen. Bij de herziening wordt naast de nieuwbouwwijk ook de bestaande lintbebouwing langs de Aalsmeerderweg, de Hornweg en de Machineweg betrokken.

Het plangebied van de herziening van de thans vigerende bestemmingsplannen wordt aldus begrensd door:

- in het noorden: de Aalsmeerderweg;
- in het oosten: de evenwijdig aan de Kerkweg gelegen grens ter hoogte van het perceel Aalsmeerderweg 338/340;
- in het zuiden: de Legmeerdijk en de Hornweg;
- en in het westen: de Machineweg.

Afbeelding 1: Situering plangebied Nieuw Oosteinde.



2.2. Typering van het plangebied

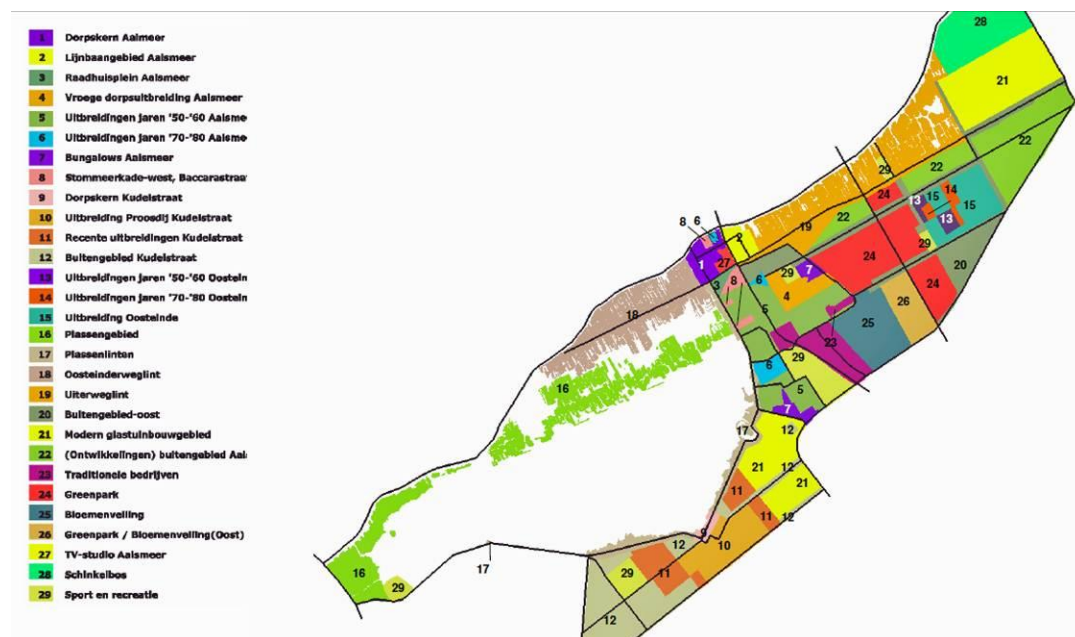
Het plangebied bestaat met een aaneenschakeling van oude en nieuwe woonbuurten hoofdzakelijk uit woongebied met een hoge bebouwingsdichtheid. De bebouwingstructuur is evenals elders in Aalsmeer zuid-oost en noord-west gericht. De bebouwingstypologie is overwegend grondgebonden, in de vorm van (half) vrijstaande en aaneengebouwde woningen. De wijk wordt omzoomd door de bestaande lintbebouwing langs de Aalsmeerderweg, de Machineweg en de Hornweg. Aan de oostelijke rand wordt de nieuwbouwwijk begrensd door open agrarisch gebied. De buitenste rij woningen in deze rand van de wijk is thans in aanbouw.

2.3. Stedenbouwkundige en architectonische structuur

In de afgelopen periode sinds 2000 zijn de in de jaren zestig, zeventig en tachtig gerealiseerde woonbuurten opgenomen in het stedenbouwkundige patroon van de uitbreidingswijk. Onder meer aan de hand van de gemeentelijke Welstandsnota kunnen worden onderscheiden:

- uitbreidingen uit de jaren '50 - '60 (gebied 13)
- uitbreidingen uit de jaren '70 - '80 (gebied 14)
- Nieuwbouw (gebied 15)
- lintbebouwing

Afbeelding 2: Overzichtsk kaart.



2.3.1. Uitbreidingen uit de jaren '50 - '60

Na de oorlog is Oosteinde in de Oosteinderpoelpolder uitgebreid met seriematige woningbouw in een rechte structuur. Dit zijn de drie zogenaamde "Oranjebuurtjes" ten zuiden van de Aalsmeerderweg aan de noordoostkant van de Machineweg. De buurtjes hebben een heldere structuur met woningen in een veelal groene setting. De meeste woningen maken deel uit van rijen. De gebouwen zijn in principe met de voorzijde gericht op de belangrijkste openbare ruimte en hebben op de begane grond een voor- en achtertuin. De rooilijn is per cluster of blok in samenhang en meestal gesloten. De rijen zijn opgebouwd uit herhaalde woningen. Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw. De woningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak. De nokrichting loopt meestal evenwijdig aan de weg. Binnen rijen zijn er weinig accenten. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, eventueel met houten puien. Daken zijn in principe afgedekt met rode of gesmoorde pannen. Een samenhangend kleurgebruik per rij is uitgangspunt. Aan de Christinastraat staan enkele bungalows in een verspringende rooilijn, opgebouwd uit een bouwlaag en plat afgedekt. Langs de Oranjestraat staan recentelijk gerealiseerde vrijstaande woningen, diversiteit in architectuur bestaande uit een bouwlaag met kap.

Afbeelding 3: Overzichtskaat en sfeerbeelden.



2.3.2. Uitbreidingen jaren '70 - '80

De Oranjebuurtjes zijn op een aantal plekken aangevuld met meer recente woningbouw. Deze woningen zijn te vinden langs de Constantijnstraat, ten oosten van de Willem Alexanderstraat en rondom de Hendrik- en Clausstraat. De woningen zijn ingepast in een rechte structuur. Geschakelde twee-onder-een-kappers, rijen en appartementengebouwen komen voor. Woningen zijn meestal met de voorgevel gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. Rooilijnen van de woningen volgen in principe de weg en verspringen. De rooilijn is per cluster of rij in samenhang. Herhaling is bij de opbouw van rijen en clusters uitgangspunt.

Woningen hebben in principe een hoofdvorm van twee lagen en een kap met een zadeldak. Garages die naar voren geschoven zijn en afgedekt met een lager gelegen zadeldak komen voor. Andere woningtypen hebben een naar voren geschoven entreepartij of berging. Deze aangekapte of plat afgedekte deelmassa's zorgen voor een gedifferentieerd beeld. Rij en dubbele woningen hebben weinig accenten. Bij sommige geschakelde woningen in de Hendrikstraat loopt de zijmuur over in een zijskeiding. Veel woningen hebben dakramen gekregen in de dakvlakken. De gestapelde woningbouw aan de Julianalaan is drie lagen hoog en merendeels plat afgedekt. Het bouwdeel met de entree naar de bovenwoningen is verbijzonderd door onder meer de afgeschuinde bovenhoeken. De detaillering is in principe eenvoudig en zorgvuldig.

Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend. De meeste woningen hebben een bakstenen onderbouw met een zadeldak dat is afgedekt met donkere pannen. Sommige gevels zijn deels gedekt met houten geveldelen. Het kleurgebruik is in principe per cluster of rij in samenhang.

Afbeelding 4: Overzichtskaat en sfeerbeelden.



2.4. Nieuwbouw Nieuw Oosteinde

Rondom de bestaande uitbreidingen van Oosteinde is in het afgelopen decennium de nieuwbouw van Nieuw Oosteinde gerealiseerd. De uitbreiding is verdeeld in een aantal deelgebieden met veelal een rechte structuur. Water en groenelementen hebben bij de ontwikkeling aandacht kregen als structuurdragers. Uitgangspunt is dat elk deelgebied een eigen identiteit krijgt, dat tot uitdrukking komt in de openbare ruimte en in de architectuur.

De woningen zijn veelal gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang. De architectuur van de woningen is grotendeels gebaseerd op deze herhaling in clusters of rijen. Daarbij is tegelijkertijd gestreefd naar afwisseling en behoud van individualiteit. De opbouw is veelal gevarieerd en gedifferentieerd. Woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen met een kap en soms een terugliggende laag of kap. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd. Sommige panden staan vrij op het kavel en hebben een individueel karakter. Het gevelbeeld varieert. Gevels hebben een duidelijke horizontale of verticale geleiding en soms kleine accenten.

Architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen verzorgd. Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster of rij in samenhang ontworpen. Gevels worden veelal uitgevoerd in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms met houten delen of plaatmateriaal. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Het kleurgebruik wisselt per type woning. Speelse kleuraccenten op gevel- of dakvlakken doorbreken soms de repetitie van de hoofdmassa's.

Afbeelding 5: Overzichtskaat en sfeerbeelden.



2.5. De linten

De linten van de Aalsmeerderweg, Machineweg en Hornweg zijn aan te merken als planmatig aangelegd in tegenstelling tot de organisch gevormde linten elders in de gemeente. De linten dateren vanaf het begin van de 19e eeuw en zijn aangelegd na de drooglegging van de Oosteinderpoelpolder. Zij worden gekenmerkt door kaarsrecht aangelegde wegen en strakke landschappelijke structuren.

De Aalsmeerderweg weg is aangelegd in 1866. De Aalsmeerderweg heeft een belangrijke verkeersfunctie. Van de linten heeft de Aalsmeerderweg het breedste wegprofiel. Vroeger liep hier de spoorlijn Aalsmeer-Bovenkerk. Het baanvak Aalsmeer-Oost is in 1951 opgebroken en gesloten toen het voor het goederenvervoer niet meer nodig was, Het spoorlijntje tussen Aalsmeer en Aalsmeer-oost werd in 1972 gesloten. Op het voormalige spoorlijntracé ligt nu een vrijliggend fietspad.

De lintbebouwing is evenwijdig aan de (weg) ontginningsas en wordt gekenmerkt door een diversiteit in bebouwingsdichtheden en architectuur. De woonbebouwing is overwegend kleinschalig van aard.

Afbeelding 6: Aalsmeerderweg met sfeerbeelden linten.



De Machineweg is overwegend aan één zijde - de oostzijde - bebouwd. Ook dit lint wordt gekenmerkt door diversiteit in bebouwingsdichtheden en architectuur. De weg zelf heeft een belangrijke verkeersfunctie in het netwerk van lokale wegen. De woningen staan vrij dicht op elkaar en bestaan voornamelijk uit (half)vrijstaande woonbebouwing. Ter hoogte van de woonwijk Nieuw Oosteinde nabij de kruising van de Machineweg met de Aalsmeerderweg ligt het zoge-

naamde "Rode dorp". Dit is een in 1921 gerealiseerd woningbouwcomplex, bestaande uit aanengesloten woonbebouwing.

Afbeelding 7: Sfeerbeeld Rode dorp.



De Hornweg is evenals de Aalsmeerderweg aangelegd na de droogmaking van de Oosteinderpoel. Deze weg wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaande kleinschalige woonbebouwing, één bouwlaag met kap. Het is één van de weinige linten in Aalsmeer met laanbeplanting. De weg heeft hierdoor een groene uitstraling. De bomen dragen bij aan de belevingswaarde van deze weg.

Afbeelding 8: Sfeerbeeld Hornweg.



2.6. Samenhang met de omgeving

Door de uitbreidingen van Nieuw Oosteinde is feitelijk een nieuwe, afzonderlijke dorpskern ontstaan in aansluiting op het dorpscentrum van Aalsmeer en het centrum van Kudelstaart. De wijk heeft eigen voorzieningen, waaronder een boodschappencentrum en een brede school. De linten van de Machineweg, de Aalsmeerderweg en de Hornweg vormen een natuurlijke afscheiding tussen de woonwijk en de omliggende gebieden, waaronder het nieuwe bedrijventerrein Greenpark ten westen van de Machineweg en de Amstelveense woonwijk Westwijk aan de overzijde van de Legmeerdijk.

De afscheiding tussen de woonwijk en het aansluitende gebied aan de oostrand is abrupt. Het aansluitende gebied is nu nog in gebruik voor agrarische doeleinden, maar zal mogelijk in de toekomst een nieuwe uitleglocatie vormen dan wel worden ingericht als een groene buffer.

Door middel van een zestal ontsluitingen zijn de verschillende buurten van de wijk ontsloten op het lokale verkeersnetwerk. Via de Legmeerdijk is de wijk ontsloten in de richting van Amstelveen. In de nieuwe verkeersstructuur van Aalsmeer is de wijk na de omlegging van de N201 via de Middenweg en de nieuwe weg de Noordvork aangesloten op het centrum van Aalsmeer, en via de op- en afritten aan de Middenweg, op de omgelegde N201 zelf.

3. Planologische inventarisatie

3.1. Inleiding

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de in het plangebied voorkomende functies en waarden. Uit dit onderzoek blijkt met welke ruimtelijke relevante feiten en omstandigheden rekening moet worden gehouden bij de opstelling van het bestemmingsplan voor het gebied.

3.2. Onderzoek naar ruimtelijke functies

In het plangebied kunnen de volgende functies, dan wel groepen van functies worden onderscheiden.

3.2.1. Wonen

De tot het plangebied behorende gronden zijn overwegend in gebruik voor wonen. In totaal zijn er aan de bestaande woonbuurten in het afgelopen decennium ca. 1700 woningen toegevoegd. Het gaat daarbij om hoofdzakelijk rijwoningen. Daarnaast komen vrijstaande woningen en niet in serie gebouwde twee- onder-één-kapwoningen voor, alsmede enkele met appartementengebouwen. Uit het onderzoek naar de woonfunctie blijkt dat er in aanzienlijke mate sprake is van beroep- en bedrijf aan huis.

3.2.2. Centrumvoorzieningen

Aan het Poldermeesterplein bevindt zich een buurtwinkelcentrum. Hier zijn enkele centrumfuncties geconcentreerd, waaronder twee supermarkten en ondersteunende detailhandel, horeca, dienstverlening, een apotheek en gezondheidscentrum. De voorzieningen zijn gevestigd op de begane grond. Op de bovengelige bouwlagen zijn woningen gerealiseerd.

3.2.3. Bedrijven

Verspreid in het plangebied komen met name langs de randen op beperkte schaal bedrijfsmatige functies voor.

3.2.4. Maatschappelijk

In het plangebied bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen. De belangrijkste is de Brede School in het midden van het plangebied aan de Catharina Amaliaaan. Daarnaast is er een buurtcentrum aan de Irenestraat, een tandartsenpraktijk aan de Zeeltstraat en in de schoolmeesterswijk bevindt zich een oorlogsmonument.

3.2.5. Verkeer en parkeren

De woonbuurten van de wijk Nieuw-Oosteinde worden ontsloten op de Machineweg, de Aalsmeerderweg, de Hornweg en de Legmeerdijk. In totaal zijn er zes ontsluitingen. De Catharina Amaliaaan en de Koningsstraat vormen een doorgaande route die de verschillende woonbuurten met elkaar verbindt, en, via een rotonde, de wijk ontsluit op de doorgaande route van de Legmeerdijk. De woonwijk is ingericht als een 30 km/uur-gebied. Doorgaand verkeer wordt

uit de wijk geweerd. Parallel aan de Koningsstraat loopt een vrijliggende fietsroute door de wijk heen.

Het winkelcentrum aan het Poldermeesterplein is voorzien van een groot, openbaar parkeerterrein om in de parkeerbehoefte van het winkelende publiek en de bovengelegen woningen te voorzien. Elders in de wijk is parkeergelegenheid door middel van langsparkeren of parkeerkofer. Bij sommige rijwoningen wordt geparkeerd in voor-, zij en achtertuinen. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen wordt op eigen terrein geparkeerd.

3.2.6. Groen

Verspreid over het plangebied zijn groenvoorzieningen aanwezig. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen snippergroen en structurerend groen. Onder het structurerende groen kan in elk geval worden verstaan de bestaande boomgaard tussen de twee noordelijke woonbuurten en de parkzone die de wijk in noordzuidelijke richting doorsnijdt. Daarnaast is de onbebouwde zone van belang tussen de woonwijk Nieuw-Oosteinde en de Legmeerdijk. Deze zone dient om de grens met Amstelveen te benadrukken.

3.2.7. Water

De verschillende buurten in de wijk zijn omringd door watergangen. De buurten zijn onderling verbonden door middel van de Middentocht. Deze watergang, die buiten de grenzen van het plangebied verderloopt, doorsnijdt de woonwijk in noordzuidelijke richting.

3.2.8. Netwerken van openbaar nut

Er lopen geen belangrijke kabels en leidingen door het gebied waarmee bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

3.3. Onderzoek naar gebiedsgerichte waarden

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

3.3.1. Landschap en natuur

In het plangebied bevinden zich geen natuurgebieden die op grond van de Flora- en Faunawet voor gebiedsbescherming in aanmerking komen.

3.3.2. Cultuurhistorie

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren. De gemeente heeft voor haar grondgebied een Globale Cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Deze is op 29 maart 2012 door de raad van de gemeente vastgesteld. Het plangebied is aangemerkt als jonge droogmakerij. De aanbevelingen die uit deze nota volgen hebben vooral betrekking op de randen van het plangebied. Ingevolge de nota dient het beleid gericht te zijn op het behoud van de bebouwingslinten met hun bebouwingskarakteristieken en variatie. De bestaande boerderij aan de Hornweg 261 is aangewezen als gemeentelijk monument.

3.3.3. Archeologische waarden

De gemeente heeft op 24 juni 2010 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld waarin het gemeentelijk archeologiebeleid is uiteen gezet. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende categorieën met bijbehorend regime. Voor het gehele plangebied geldt dat er geen archeologische verwachting is.

3.3.4. Water

Het plangebied is gelegen in de Oosteinderpoelpolder. Het waterpeil ligt ongeveer 4,5 meter beneden het boezemwater van de Ringvaart en de Bovenlanden. De gehele polder wordt bemalen door een gemaal aan het einde van de Machinetocht. De Middentocht voert niet alleen het water uit het plangebied af, maar ook dat van het achterliggende gebied. Het plangebied ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De Legmeerdijk is een indirecte tussenboezemwaterkering en valt zowel onder het beheer van het Hoogheemraadschap van Rijnland als onder dat van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

3.3.5. Bodemgesteldheid

De hoogteligging van de polder varieert van NAP -3,90 meter tot -4,20 meter. Het zomerpeil bedraagt NAP -5,00 meter en het winterpeil NAP -5,10 meter.

In de Oosteinderpoelpolder komen warmoezerijgronden voor met een ondergrond van gerijpte zavel en klei.

3.3.6. Luchtkwaliteit

In 2008 is in verband met een aantal op stapel staande ontwikkelingen gemeentebreed onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit. In dat onderzoek is niet gebleken dat er binnen de gemeente sprake is of zal zijn van overschrijding van de wettelijke normen. Het onderzoek is inmiddels niet meer actueel, maar biedt voldoende basis om op voorhand te stellen, dat er geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit te verwachten zijn.

3.3.7. Geluidkwaliteit

Het gehele plangebied is gelegen binnen de 20Ke contour van Schiphol. Een deel van het plangebied is gelegen in het beperkingengebied van Schiphol, waarvoor geldt dat vanwege het vliegtuiglawaai geen nieuwe gevoelige functies mogen worden opgericht. Het betreft de lintbebouwing langs de Machineweg. Daarnaast is het plangebied deels gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein Schiphol-Oost. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden. Wel zijn delen van het plangebied gelegen binnen de geluidzones van de bestaande wegen: Machineweg, Hornweg, Aalsmeerderweg en Legmeerdijk.

3.3.8. Milieuzonering

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd waarvoor vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met richtafstanden tot de nabijgelegen woonbebouwing rekening dient te worden gehouden.

3.3.9. Externe veiligheid

Uit de provinciale risicokaart van de provincie blijkt dat er geen veiligheidsrisico's zijn in het plangebied. Wel gelden er gelet op de ligging in de nabijheid van Schiphol vanwege het Lucht- havenindelingbesluit voor het gehele plangebied regels over de hoogte van bebouwing die maximaal is toegestaan. Globaal is in het noordelijke deel van het plangebied een hoogte toegestaan oplopend tot maximaal 20 meter en in het zuidelijke deel een hoogte oplopend tot maximaal 30 meter.

4. Juridische inventarisatie

4.1. Planologische besluiten

Om de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Nieuw-Oosteinde mogelijk te maken, is destijds een globaal bestemmingsplan opgesteld. Hierbij zijn de bestaande woonbuurten in het gebied en de woonlinten langs de Aalsmeerderweg, Hornweg, en Machineweg conserverend bestemd. Voor de nieuwe woonbuurten en bijbehorende voorzieningen zijn uit te werken bestemmingen opgenomen.

4.1.1. Bestemmingsplannen

In het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 oktober 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 29 mei 2001 en 8 juli 2003;

Dit bestemmingsplan had ten doel om de ontwikkeling van de woonwijk Nieuw Oosteinde juridisch-planologisch mogelijk te maken en de bestaande woonbuurten conserverend te bestemmen. Het betreft een gedeeltelijk globaal bestemmingsplan met meerdere uit te werken bestemmingen. Bij uitspraak van de Raad van State zijn de plandelen die betrekking hadden op de percelen aan de Aalsmeerderweg 308(a), de Machineweg 143, alsmede onderdelen van de uit te werken bestemming UW3 vernietigd.

- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, 1e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 23 mei 2002 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 7 januari 2003;

Met het besluit van gedeputeerde staten van 29 mei 2001 was goedkeuring onthouden aan enkele artikelen van de planvoorschriften inzake de wijzigingsbevoegdheid en de uit te werken bestemmingen. Door het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde binnen een jaar partieel te herzien, met in achtneming van het genoemde besluit van gedeputeerde staten, werd voldaan aan het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, 2e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 11 januari 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 24 april 2007;

Dit plan heeft betrekking op gronden die vóór de grenscorrectie van 1 januari 2002 deel uitmaakten van het grondgebied van de gemeente Amstelveen. Voorheen vigeerde het bestemmingsplan Landelijk Gebied Amstelveen 1993. Met de partiële herziening zijn de plangrenzen van het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde gewijzigd c.q. opgerekt en het maximaal aantal woningen verhoogd.

- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, 3e partiële herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 16 september 2004 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 19 april 2005;

Met deze partiële herziening zijn de gronden aan de Aalsmeerderweg 308-308a, gelegen in de lintbebouwing van het gebied Nieuw Oosteinde, van een passende bestemmingsregeling voorzien. De aanleiding hiervoor betrof de onthouding van goedkeuring door de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State aan het betreffende deel van het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde.

- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, 4e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 22 april 2004 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 11 augustus 2004;

Met het besluit van gedeputeerde staten van 8 juli 2003 was goedkeuring onthouden aan de bestemmingsregeling voor het perceel aan de Machineweg 143, gelegen in de lintbebouwing van het gebied Nieuw Oosteinde. Door het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde binnen een jaar partieel te herzien, met in achtneming van het genoemde besluit van gedeputeerde staten, werd voldaan aan het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

- het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde, 5e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 5 oktober 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 15 mei 2007;

Deze partiële herziening voorzag in de ontwikkeling van het winkelcentrum in het westelijke deel van Nieuw Oosteinde.

- het bestemmingsplan Aalsmeerderweg 250a, 282 en 322, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 24 september 2009;

Het doel van dit zogenaamde 'postzegelplan' was de herbouw van een drietal woningen mogelijk te maken, die eerder waren gesloopt ten behoeve van een tijdelijke verkeersontsluiting.

- het bestemmingsplan Landelijk Gebied, 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 is het geldende bestemmingsplan voor de gronden langs het oostelijke deel van de Hornweg nabij de Legmeerdijk. Dit deel van het plangebied behoorde vóór de grenscorrectie van 1 januari 2002 tot het grondgebied van de gemeente Amstelveen.

4.1.2. Uitwerkingsplannen

De nieuwbouwlocatie is in verschillende fasen uitgewerkt en gerealiseerd. De nieuwe woonbuurten van de wijk zijn grotendeels juridisch mogelijk gemaakt op basis van uit te werken bestemmingen. De volgende uitwerkingsplannen zijn van kracht:

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde 3, deel 1, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 maart 2004.

Het doel van deze uitwerking was de ontwikkeling van het noordoostelijke deelgebied van Nieuw-Oosteinde mogelijk te maken en het kader te bieden voor het toekomstige beheer van de woningen. Met de vaststelling van het plan is gedeeltelijk voldaan aan de uitwerkingsplicht van het moederplan door de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden 3" uit te werken.

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde 3, deel 1, partiële herziening, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 7 september 2004.

Het doel van deze uitwerking was een correctie van het uitwerkingsplan om het beoogde woningtype te kunnen realiseren voor de geprojecteerde twee-onder-een kap woningen langs de Middentocht, en de twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woningen op het watererf aan de westrand van het plangebied van het uitwerkingsplan.

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde 3, deel 1, 2e partiële herziening, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 8 maart 2011.

Het doel van deze uitwerking was de herontwikkeling van de oostelijke rand van het plangebied, vanwege de onverkoopbaarheid van het daar in eerste instantie geprojecteerde woningtype. Inmiddels is voor hetzelfde gebied een nieuwe herontwikkeling in voorbereiding. Het betreffende uitwerkingsplan "Uitwerkingsplan Nieuw-oosteinde 3, deel 1, 3e partiële herziening" ligt gedurende een periode van 6 weken tot en met 26 april 2012 ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden zienswijzen in te dienen.

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde 3, deel 2, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 25 juli 2006.

Het doel van deze uitwerking was de ontwikkeling van het noordoostelijke deelgebied ten zuiden van de Aalsmeerderweg van Nieuw-Oosteinde mogelijk te maken en het kader te bieden voor het toekomstige beheer van de woningen. Met de vaststelling van het plan is gedeeltelijk voldaan aan de uitwerkingsplicht van het moederplan door de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden 3" uit te werken.

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde, brede school, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 25 mei 2006.

Het doel van deze uitwerking was de realisering van de brede school in het midden van de nieuwe woonwijk langs de Catharina-Amaliaaan mogelijk te maken. De bestaande drie basisscholen vinden in de brede school hun nieuwe onderkomen. Met de vaststelling van het plan is gedeeltelijk voldaan aan de uitwerkingsplicht van het moederplan door de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden 3" uit te werken.

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde Pleinwoningen, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 december 2006.

Het doel van deze uitwerking was naar aanleiding van een beroepsprocedure te voorzien in een gewijzigde uitwerking voor de woningbouw op de hoek van de Koningstraat en de centrale parkstrook, waarbij de gestapelde woningbouw wordt vervangen door twee-aaneen gesloten woningen.

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde Distelvlinderpad, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 december 2006.

Het doel van deze uitwerking was de locatie in de noordoostelijke hoek van de nieuwbouwwijk uit te werken. Het plan heeft betrekking op een aantal bestaande woningen en één nieuw te bouwen woning. Het plan is gedeeltelijk van goedkeuring onthouden, voor zover het de bestemming "Woonbestemming bestaand 1" betreft. Omdat geen maximale goothoogte is aangegeven, werd het plan voor dit onderdeel in strijd geacht met het moederplan.

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde woningbouwdeel fase 4, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 11 april 2006.

Het doel van deze uitwerking was de ontwikkeling mogelijk te maken van de nieuwbouw in de zuid-westelijke hoek van de nieuwbouwwijk en het kader te bieden voor het toekomstige beheer van de woningen. Met de vaststelling van het plan is gedeeltelijk voldaan aan de uitwerkingsplicht van het moederplan door de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden 1" uit te werken.

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde deelplan 5, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24 juli 2007.

Het doel van deze uitwerking was de ontwikkeling mogelijk te maken van de nieuwbouw ten zuiden van de brede school en kader te bieden voor het toekomstige beheer van de woningen.

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde fase 6, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 3 mei 2006.

Het doel van deze uitwerking was de ontwikkeling mogelijk te maken van en het beheerskader te bieden voor de geprojecteerde nieuwbouw in het oostelijk deel van de woonwijk. Het gebied wordt begrensd door de middentocht en het plangebied van het uitwerkingsplan Nieuw

Oosteinde 3, deel 1 en 2. Het betreft de gedeeltelijke uitwerking van de uit te werken bestemming “uit te werken woondoeleinden 3”.

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde fase 7, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 juni 2005.

Het doel van deze uitwerking was de ontwikkeling mogelijk te maken van en het beheerskader te bieden voor de geprojecteerde nieuwbouw in het oostelijk deel van de woonwijk. Het gebied wordt begrensd door de middentocht en het plangebied van fase 6 aan de westzijde en fase 8 aan de zuidzijde. Het betreft een uitwerking van de uit te werken bestemming “Uit te werken woondoeleinden 3”.

- het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Nieuw Oosteinde fase 8, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24 juli 2007.

Het doel van deze uitwerking was de ontwikkeling mogelijk te maken van en het beheerskader te bieden voor de geprojecteerde nieuwbouw in het zuidoostelijke deel van de woonwijk. Het gebied wordt begrensd door het plangebied van fase 7 aan de noordzijde en de Legmeerdijk en Hornweg aan de zuidzijde. Het betreft een uitwerking van de uit te werken bestemming “Uit te werken woondoeleinden 3”.

4.2. Afwijkende functies

Een deel van de nieuwbouwwijk is gerealiseerd met toepassing van vrijstellingen ex artikel 19 WRO. Vrijstelling is verleend voor onder meer:

- plandeel De Boomgaard [2002/2003]
- herverkaveling De Boomgaard [2006]

Deze besluiten betreffen de eerste fase van de ontwikkeling Nieuw Oosteinde. Een procedure ex artikel 19 WRO was noodzakelijk vanwege het feit dat in de procedure van het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde goedkeuring was onthouden aan de maximale bouwhoogte. Het betrof het noordwestelijke deel van de wijk en de bestemming “Uit te werken woondoeleinden 2”.

- rotonde Legmeerdijk [2007]

Het betreffende besluit voorzag in een ontsluiting van de wijk via de rotonde op de Legmeerdijk.

- Koningstraat (2011/2012)
- Deelplan 9 [2011/2012]

Deze besluiten zagen op de laatste fase van de nieuwbouw en betrof de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Johan Frisostraat tot woonbuurt. Voor de op de oude locatie van de scholen geprojecteerde woningbouw en het doortrekken van de Koningsstraat was in het moederplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat de uitgewerkte plannen niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid pasten, is dit deel van de wijk met toepassing van vrijstelling ex artikel 19 WRO gerealiseerd.

Naast voornoemde vrijstellingen ten behoeve van de realisering van de woonwijk als zodanig zijn er in het verleden een reeks van besluiten genomen om ten behoeve van incidentele bouw-aanvragen van het bestemmingsplan af te wijken. Het gaat daarbij in hoofdzaak om het kunnen realiseren van dakkapellen en dakopbouwen, uitbreidingen van woningen, en het bouwen van bergingen en tuinhuizen, en steigers en vlonders. Het voert te ver om deze hier allemaal afzonderlijk te benoemen.

In het oog springen daarnaast een aantal vrijstellingen ten behoeve van de oprichting van woningen aan de Beatrixstraat en Oranjestraat in de periode 2005 tot en met 2008, de plaatsing van semi-permanente lokalen op het dak van de brede school en de uitbreiding van de school, de vestiging van een tandartsenpraktijk aan de Zeeltstraat en een dierenverblijf aan de Ruisvoornstraat.

Vaak was een afwijkingsprocedure noodzakelijk omdat in sommige delen van de wijk het bouwverbod dat voor de uit te werken bestemmingen in het moederplan is opgenomen nog van toepassing is.

4.3. Strijdige functies

Op enkele locaties in het plangebied is geconstateerd dat sprake is van gebruik dat niet in overeenstemming is met het geldende planologische kader. Er zijn in het plangebied twee adressen bekend waarop sprake is van illegale bewoning. Daarnaast geldt dat verspreid over het gebied sprake is van bedrijfsmatig medegebruik van percelen. Ook is er sprake van gevallen van illegale erfbouwing, illegale steigers en parkeren op eigen erf. In paragraaf 9.4 wordt ingegaan op de wijze waarop met de strijdige functies is omgegaan.

5. Beleidskaders en regelgeving

5.1. Ruimtelijk beleid

In deze paragraaf worden de voorwaarden toegelicht die op grond van het beleid van hogere overheden voor ontwikkelingen gelden.

5.1.1. Beleid van het rijk

5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Amvb Ruimte (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Amvb Ruimte. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijkswaardwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);

13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

5.1.1.2 Nota Mensen, Wonen en Wensen

In deze nota heeft het kabinet in november 2000 haar visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid, omdat uit onderzoek is gebleken, dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend. Kwaliteit en de keuzevrijheid dienen centraal te staan.

De vijf kernopgaven van het beleid zijn:

1. Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving.
2. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.
3. Bevorderen van wonen en zorg op maat.
4. Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit.
5. Tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Ten aanzien van het bevorderen van wonen en zorg op maat wordt opgemerkt, dat de keuzevrijheid verder vergroot wordt door het verbeteren en vergroten van het aanbod van woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevenden. Dit aanbod dreigt in de nabije toekomst af te nemen door de herstructurering van de naoorlogse wijken. Om dit op te vangen, wil het kabinet met gemeenten, provincies en woningcorporaties concrete afspraken maken over de aantallen te bouwen levensloopbestendige en toegankelijke woningen en over de aanpassingen in de bestaande woningvoorraad.

Het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit is nodig om de stad weer aantrekkelijk te maken om in te wonen. Het kabinet heeft een visie op de totale bouwopgave, die nodig is om de gewenste woonkwaliteit in de steden tot stand te brengen. Daarbij gaat het vooral om een transformatie-opgave, waarbij de stedelijke buiten-centrum milieus worden getransformeerd in centrum-stedelijke milieus en/of groen-stedelijke milieus.

Het rijk hecht groot belang aan de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen in de wijk. Gemeenten moeten daarop nadrukkelijk letten bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Een concentratie van voorzieningen als kinderopvang, scholen, gezondheidscentra en welzijnsvoorzieningen biedt zowel zorgbehoevenden als hun verzorgers uitkomst. Dat geldt ook voor ouders die werk en de zorgtaak voor hun kinderen willen combineren.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en neemt de bestaande situatie als uitgangspunt. De bestaande situatie is die van een woonwijk met bijbehorende voorzieningen. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen van het rijksbeleid op het gebied van wonen.

5.1.2. **Beleid van de provincie**

De provincie heeft op 21 juni 2010 de “Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid” vastgesteld. Deze structuurvisie treedt in de plaats van de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord en is op 3 november 2010 in werking getreden. De structuurvisie geeft aan welke provinciale belangen aan de orde zijn in de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De structuurvisie bevat de ontwikkelingsstrategie voor de komende dertig jaar. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de ontwikkelingsstrategie uitgewerkt in concrete activiteiten met als doel uiteindelijk de visie te realiseren.

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

Door middel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren, dienen plaats te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied.

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

Omdat het plangebied gelegen is in bestaand bebouwd gebied en het bestemmingplan beoogt een conserverende regeling te treffen voor de bestaande, overwegend woonfuncties in het gebied, is het bestemmingsplan in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van de provincie.

5.1.3. **Regionaal beleid**

De doelstellingen van het regionale beleid op het gebied van wonen zijn neergelegd in de regionale Woonvisie van de Stadsregio Amsterdam voor de periode 2004 - 2014. Centraal in de Woonvisie staat de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het daartoe op gang brengen van de noodzakelijke nieuwbouw en herstructurering.

Eén van de thema's die in de Regionale Woonvisie naar voren komt is de vergrijzing in de regio. Wat dit betreft ligt er een stevige opgave met betrekking tot de combinatie van wonen met welzijn en zorgverlening. De Regionale Woonvisie pleit er verder voor om in het nieuwbouwprogramma en bij de stadsvernieuwing rekening te houden met de te onderscheiden identiteit van

gebieden en wijken. Versterking daarvan en het opvoeren van de kwaliteit van woningen moeten eraan bijdragen dat de woningmarkt aantrekkelijk blijft en dynamischer wordt.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een actueel beheerkader te bieden voor de uitbreidingswijk Nieuw Oosteinde, zoals die in het afgelopen decennium is gerealiseerd. Het beheerkader is gericht op het voldoende kunnen waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het regionale beleid op het gebied van wonen.

5.2. Sectoren van overheidsbeleid

5.2.1. Milieu

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit 2001 (NMP) wordt het milieubeleid uiteengezet. De doelstelling van het NMP4 is een transformatie tot stand te brengen tot een duurzame samenleving. In het NMP4 wordt geconstateerd dat in een aantal opzichten nog niet kan worden voldaan aan de basisvereisten voor een goede milieukwaliteit. Vooral het stedelijk gebied heeft nog aandacht. Volgens het NMP4 staat de kwaliteit van de leefomgeving onder druk door een opeenstapeling van milieuproblemen die onder andere veroorzaakt worden door de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bewoning, de bedrijvigheid en de beperkte aanwezigheid van groen. Er zijn gezondheidsrisico's als gevolg van luchtvervuiling, geluidhinder of een hoge kans dat zich een calamiteit voordoet. Om de milieukwaliteit van het stedelijk gebied te vergroten moeten lawaai, lucht, bodem- en grondwaterverontreiniging worden aangepakt.

Het voorliggende bestemmingsplan treft een conserverende regeling voor een bestaande woonwijk. Er worden geen nieuwe functies toegestaan die (extra) hinder voor het milieu opleveren. Het bestemmingsplan beoogt een actueel beheerkader voor het plangebied te bieden, waarbij een goede kwaliteit van de woonomgeving wordt gewaarborgd. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de doelstellingen van het NMP4.

5.2.2. Water

5.2.2.1 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's over de waterhuishouding. Het nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 2 december 2009 in werking is getreden. In het plan worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschreven. Voor zover het de ruimtelijke aspecten van het beleid betreft heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Belangrijke onderdelen van het waterplan zijn doelstellingen op het gebied van waterveiligheid, beleid voor het IJsselmeergebied, Noordzeebeleid en Stroomgebiedbeheerplannen. Beleidsnota's over deze onderwerpen zijn als bijlage aan het waterplan toegevoegd. Deze bijlagen vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in Nationaal Waterplan worden gemaakt en moeten in samenhang met het plan worden gelezen.

Eén van de doelstellingen van het waterplan is het stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar te houden. Bij ontwikkelingen is het streven tenminste een gelijk aandeel groen en water voor de stad te behouden. Omdat in het onderhavige bestemmingsplan het in de huidige situatie aanwezige groen en water wordt doorbestemd, wordt aan deze doelstelling voldaan. Het bestemmingsplan maakt voorts geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat er vanwege het bestemmingsplan geen negatieve effecten op de waterhuishouding in het gebied te verwachten zijn.

5.2.2.2. Beleid van de waterbeheerder

Met uitzondering voor de indirecte tussenboezemwaterkering van de Legmeerdijk die ook onder het beheer van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en worden de waterbeheertaken in het plangebied uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het beleid van de waterbeheerder en de bijbehorende ambities worden neergelegd in zogenaamde waterbeheerplannen. Voor de periode 2010-2015 wordt het accent meer dan voorheen op uitvoering gelegd. De drie hoofddoelstellingen van het beleid voor deze periode zijn bescherming tegen overstromingen, het zorgdragen voor een goed ingericht en onderhouden watersysteem, en het garanderen van gezond water.

Het belangrijkste instrument om de taken als waterbeheerder uit te voeren is de zogenaamde keur. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels over:

- waterkeringen, waaronder duinen, dijken en kaden);
- watergangen, waaronder kanalen, rivieren, sloten en beken;
- andere waterstaatswerken, waaronder bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen.

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken. Door middel van een watervergunning kan van dit verbod een ontheffing worden verkregen. De keur stelt zo de waterbeheerder in staat om door middel van vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

Per 22 december 2009 is een nieuwe keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en de als gevolg van deze wet nieuwe verdeling van bevoegdheden op onderdelen van het waterbeheer. Aan de nieuwe keur zijn tevens bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

In het bestemmingsplan is de regelgeving van de keur doorvertaald. Voor zover waterstaatswerken aanwezig zijn in het plangebied, worden deze opgenomen op de planverbeelding en wordt door middel van de planregels de relatie met de regelgeving van de waterbeheerder tot stand gebracht.

5.2.3. Verkeer en vervoer

De rijksdoelstellingen op het gebied van mobiliteit zijn neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het gaat daarbij om het verbeteren van de internationale bereikbaarheid en de bereikbaarheid binnen nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden en tussen deze netwerken en kerngebieden onderling. Een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen wordt gezien als een essentiële voorwaarde voor verdere economische ontwikkeling.

Op regionaal niveau zijn de prioriteiten op het gebied van verkeer en vervoer neergelegd in het Regionaal Verkeer en vervoerplan, dat op 14 december 2004 is vastgesteld door de regiodeelraad van de Stadsregio. Hoofddoelstelling van het beleid is het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken, waarbij een accent ligt op de netwerkonderdelen die belangrijkste economische bestemmingsgebieden met elkaar en met economische centra buiten de regio verbinden.

Het plangebied maakt deel uit van het Randstedelijke netwerk en het gebied rond de nationale luchthaven Schiphol. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op verbindingroutes van nationaal of regionaal belang. De bestaande, lokale verkeersstructuur is uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Hierin is voorzien op een goede ontsluiting van de woonwijk op lokale gebiedsontsluitingswegen. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het beleid op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid.

6. Planvisie

6.1. Beleid van de gemeente

In deze paragraaf wordt het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente uiteengezet voor zover dat voor het plangebied van dit bestemmingsplan van belang is.

6.1.1. Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente is neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009. De Gebiedsvisie heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Volgens de bij de gebiedsvisie behorende kaart is het onderhavige plangebied aangewezen voor wonen en het Poldermeesterplein als dorpscentrum. De Aalsmeerderweg, Machineweg en Hornweg zijn aangewezen als beeldbepalende linten.

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

Uit de gebiedsvisie volgen een aantal thema's die in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeven. Daarbij gaat het in de eerste plaats om de aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen in de woonbuurten dient het structurende groen en water in de wijk te worden behouden en, waar mogelijk, versterkt. Op grond van de Gebiedsvisie wordt de kwaliteit van de woonomgeving ook gedefinieerd door de mate waarin sprake is van een kenmerkende, samenhangende structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze samenhang en herkenbaarheid als uitgangspunt te nemen en te bekrachtigen. Teneinde op de toenemende vergrijzing te anticiperen dient te worden ingezet op combinaties van wonen en zorg. Uitgangspunt van het beleid is multifunctioneel gebruik van gebouwen en accommodaties voor de toekomst te waarborgen.

In de tweede plaats volgt uit de gebiedsvisie dat de detailhandel in Aalsmeer een lokale functie heeft en dat de wens is deze functie te behouden. De groei van detailhandel volgend op de bevolkingsgroei wordt gestimuleerd en gefaciliteerd, maar vindt enkel plaats in de bestaande detailhandelskernen. Het winkelcentrum aan het Poldermeesterplein heeft volgens de gebiedsvisie de functie van een boodschappencentrum, waar wijkbewoners voornamelijk terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen. In de derde plaats is voor dit bestemmingsplan van belang dat in de gebiedsvisie wordt ingezet op het op wijkniveau in voldoende mate aanwezig zijn van maatschappelijke voorzieningen.

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het beoogt een actueel beheerkader te vormen voor de dorpsuitbreiding die in het afgelopen decennium heeft plaatsgevonden. Door het accent te verleggen van uitbreiding en ontwikkeling naar beheer van de woningvoorraad en de openbare ruimte met aandacht voor voorzieningen op wijkniveau is het bestemmingsplan in overeenstemming met het ruimtelijke beleid.

6.1.2. Woonvisie

Op 14 juli 2011 is woonvisie voor de gemeente Aalsmeer vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie kan worden gezien als uitwerking van de in 2009 vastgestelde gebiedsvisie en geeft de visie van de gemeente weer op het gebied van wonen. Het beleid van de gemeente is uitgewerkt in een aantal doelstellingen:

- inspelen op woonwensen;
- blijvende zorg voor betaalbaarheid;
- meer kansen voor jongeren;
- een zorgzame gemeente;
- van kwantiteit naar kwaliteit.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een actueel beheerkader voor de in het afgelopen decennium gerealiseerde dorpsuitbreiding tot stand te brengen. In de planregeling is rekening gehouden met de doelstellingen van het beleid, in zoverre dat zoveel mogelijk ruimte wordt geboden voor kleinschalige ontwikkelingen met het oog op het levensloopbestendig maken van woningen of het vergroten van het woongenot. Daarnaast is de planregeling gericht op het behouden van de kwaliteit van de openbare ruimte door middel van de bescherming van het aanwezige groen en water in de wijk.

6.1.3. Lintenbeleid

Een van de doelstellingen van de gebiedsvisie is de beeldbepalende structuur van de bestaande woonlinten te behouden en versterken. Op 22 december 2011 is hiertoe de nota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten van de gemeente Aalsmeer" vastgesteld. Het doel van deze nota is een helder toetsingskader te geven voor nieuwe ontwikkelingen in de linten. Het uitgangspunt is dat de nieuwe ontwikkeling moet passen binnen de cultuurhistorische context van het lint. In het lintenbeleid zijn daartoe diverse ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd, onderverdeeld in een algemeen toetsingskader en een specifiek toetsingskader toegesneden op elk van de onderscheiden linten.

Uit het algemene toetsingskader, volgt dat

- een vrijstaande woning mogelijk is bij een perceelbreedte van minimaal 25 meter en een dubbel woonhuis bij een perceelbreedte van minimaal 40 meter;
- de voorgevelrooilijn afwisselend dient te zijn, met dien verstande dat de inspruingen binnen een bandbreedte van 5 meter plaats mogen vinden;
- de voorgevel evenwijdig aan de weg dient te liggen, indien de verkavelingsrichting haaks op de weg is gelegen, en in andere gevallen een gerende bebouwingsstructuur aangehouden dient te worden.

Voorts gelden voor wat betreft de afmetingen, de volgende voorwaarden:

- voorgevelbreedte is maximaal 12 meter, inclusief aan- en uitbouwen;
- bouwdiepte hoofdgebouw is maximaal 15 meter, waarbij achter het hoofdgebouw aan- en uitbouwen zijn toegestaan met een bouwdiepte van maximaal 3 meter en een hoogte van maximaal 4 meter;
- maximale goothoogte is 4,5 meter;
- maximale bouwhoogte is 9 meter;
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen is minimaal 3 meter;
- maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken is 60m², met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.
- de afstand bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn is minimaal 3 meter;

Wat de architectonische vormgeving van nieuwe woningen in de linten betreft geldt dat een gedifferentieerd beeld voorop staat en cataloguswoningen ongewenst zijn. De dakbeëindiging dient plaats te vinden in de vorm van een zadeldak of een mansardekap. De materialisering van de gesloten delen van de gevels wordt baksteen of pleisterwerk voorgeschreven.

Voor de linten van de Aalsmeerderweg, Machineweg en Hornweg geldt daarnaast een op het eigen karakter van het lint toegesneden toetsingskader, waarbij uitgangspunt is dat deze linten planmatig aangelegd zijn.

Voor de Aalsmeerderweg geldt ingevolge het specifieke toetsingskader dat de visuele relatie met het achtergelegen gebied dient te worden versterkt en dat de woningen voor wat betreft hun architectonische vormgeving een minder ingetogen karakter mogen hebben. Voor de Machineweg geldt ingevolge het specifieke toetsingskader eveneens dat de relatie met het achtergelegen gebied dient te worden versterkt, maar ook dat aaneengesloten bebouwing niet wordt nagestreefd vanwege de ligging in het beperkingengebied van Schiphol. Voorts wordt op de hoek met de Catharina Amaliaaan hogere bebouwing toegestaan tot een hoogte van maximaal 12 meter. Voor het "rode dorp" dient een afzonderlijk op maat gesneden ruimtelijk kader te worden opgesteld. Bij percelen die breder zijn dan 30 meter mogen woningen worden gebouwd met een grotere frontbreedte tot 15 meter. Tenslotte geldt voor de tot monument aangewezen woningen, dat de huidige bouwmassa uitgangspunt is.

Ook voor de Hornweg staat het versterken van de visuele relatie met het achtergelegen gebied voorop. Ter plaatse van de als gemeentelijk monument aangewezen boerderij aan de Hornweg 261 mag geen verdere lintbebouwing worden opgericht. Bij als "monument" aangewezen woning is de huidige bouwmassa maximaal toegestaan. Voor wat betreft de architectonische vormgeving geldt dat de woningen een minder ingetogen karakter mogen hebben.

De voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in het bestemmingsplan in de planregels doorvertaald. Daarbij is recht gedaan aan het karakteristieke ensemble van de als gemeentelijk monument aangewezen bebouwing aan de Hornweg 261. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het lintenbeleid.

6.1.4. Waterplan

In het waterplan Aalsmeer “Droge voeten en schoon water” (vastgesteld op 1 juli 2008) van de gemeente Aalsmeer en het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt een visie gepresenteerd op de ontwikkelingen tot 2050 en wordt voor de periode 2008 tot 2015 het waterbeheer uiteengezet. In het plan zijn de meest recente beleidsontwikkelingen opgenomen en vertaald naar onderzoeks- en uitvoeringsmaatregelen. Het plan moet leiden tot goed functionerende watersystemen waarbinnen een goede waterkwaliteit en kwantiteit zijn gewaarborgd.

Het waterplan onderscheidt verschillende thema's waarvoor de komende periode aandacht nodig is: waterkwaliteit en ecologie, grondwater en riolering, waterbeleving en recreatie en water en ruimte. De prioriteiten voor uitvoeringsmaatregelen liggen niet in het plangebied. Voor zover de binnen deze thema's voorgestelde maatregelen ruimtelijk relevant zijn is hiermee in het bestemmingsplan rekening gehouden. Doordat de bestaande waterstructuur wordt behouden en uit te gaan van water als structurerend element in de openbare ruimte, is het bestemmingsplan in overeenstemming met het waterplan.

6.1.5. Aalsmeers Verkeers- en Vervoersplan

In de afgelopen jaren is ingezet op een aanzienlijk uitbreiding van de woningvoorraad en het bedrijfsareaal in de gemeente. Deze ontwikkeling in samenhang met de omlegging van de provinciale N201 heeft genoodzaakt tot ingrepen in de infrastructuur. De opgave voor de toekomstige verkeersstructuur is te herleiden tot het dilemma tussen het bereikbaar houden van de gemeente enerzijds en het leefbaar houden van de kernen anderzijds door middel van het weren van ongewenst verkeer.

In het eind 2009 vastgestelde Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan zijn drie doelstellingen vastgelegd:

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

Binnen het plangebied van dit bestemmingplan zijn als gevolg van het Aalsmeers Verkeers- en vervoersplan geen infrastructurele ingrepen voorzien.

6.1.6. Uitwerking economisch beleid

In 2008 heeft de Kamer van Koophandel Amsterdam op verzoek van de Ondernemersvereniging Aalsmeer de Handreiking Economische Visie Aalsmeer opgesteld. In navolging van dit initiatief heeft het college een zogenaamde oplegnotitie vastgesteld, waarin beoordeeld is dat het gestelde in de Handreiking als economisch beleid voor de gemeente Aalsmeer kan worden overgenomen. De Oplegnotitie verwoordt dus het economische beleid en de Handreiking geeft hieraan de inhoudelijke onderbouwing. De detailhandelstructuurvisie Aalsmeer (juni 2008) en de Visie recreatie en toerisme (juni 2008) vormen bijlagen bij de Oplegnotitie en Handreiking. Het winkelgebied in Nieuw Oosteinde is in de notitie aangeduid als boodschappencentrum. In het bestemmingsplan wordt in overeenstemming met het beleid de identiteit van het winkelcentrum als boodschappencentrum beschermd.

6.2. Relatie met voorheen vigerend planregime

De vigerende planologische regelingen in het plangebied hadden tot doel de transformatie van voormalig agrarisch gebied met enkele woonbuurten tot één van de dorpskernen van Aalsmeer mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan legt de bestaande woonbuurten en de gerealiseerde uitbreidingswijken vast en voorziet deze van een actueel beheerkader. Het accent wordt daarmee verlegd van ontwikkeling naar beheer, waarbij de verschillende planologische regimes worden geïntegreerd in één actuele regeling voor het gehele gebied van Nieuw Oosteinde.

6.3. Gebiedsontwikkeling

Voor de onderhavige planherziening bestaat niet de noodzaak op toekomstige planontwikkeling te anticiperen. Wel zijn in het plangebied enkele gebieden gelegen waar mogelijk op termijn (her)ontwikkeling aan de orde kan komen. Het betreft het woningbouwcomplex het Rode Dorp langs de Machineweg, het perceel op de hoek van de Machineweg en de Catharina Amaliaaan en een aantal percelen in de zuidoostelijke hoek van het plangebied langs de Hornweg, waar aanvankelijk de toerit voor het bouwverkeer en het tijdelijke kopersinformatiecentrum van Nieuw-Oosteinde waren gesitueerd.

Voor alle drie locaties geldt dat een ontwikkelgericht bestemmingsplan volgens de huidige verwachting niet haalbaar is vóór 1 juli 2013. Het Rode Dorp en de percelen langs de Hornweg zullen in de onderhavige herziening als bestaand worden doorbestemd. De beoogde ontwikkelingen kunnen in de toekomst hun beslag krijgen door middel van een afzonderlijke planologische procedure. Voor het perceel aan de Machineweg/Catharina Amaliaaan geldt dat ingevolge het vigerende plan "Nieuw Oosteinde, 1^e herziening" een uitwerkingsplicht op de gronden rust. Omdat daarom voor deze locatie het risico van legesderiving niet aan de orde is, wordt dit perceel buiten de onderhavige planherziening gehouden.

7. Keuze van bestemmingen

Het doel van het bestemmingsplan “Nieuw Oosteinde” is om een actueel beheerkader te bieden voor de bestaande situatie, waarbij het bestemmingsplan tevens dienst zal doen als toetsingskader voor kleinschalige ontwikkelingen in de vorm van woninguitbreidingen. In hoofdstuk 3 zijn de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en functies geïdentificeerd die in het gebied voorkomen. In dit hoofdstuk worden deze kwaliteiten en functies van een passende bestemming voorzien.

7.1. Bestemmen van ruimtelijke kwaliteiten

In het plangebied is een voormalige spoordijk aanwezig, een waterkering en tevens geldt een beperking vanwege het Luchthavenindelingbesluit. De aangetroffen kwaliteiten zijn als volgt bestemd:

- Het deel van het plangebied dat gelegen is in de zone waarbinnen vanwege het Luchthavenindelingbesluit geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogen worden toegevoegd, is door middel van een gebiedsaanduiding op de planverbeelding opgenomen. Hetzelfde geldt voor het gebied dat gelegen is binnen de geluidzone van Schiphol.
- De tussenboezemwaterkering ter plaatse van de Legmeerdijk is met een dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” opgenomen.

7.2. Bestemmen van de ruimtelijke functies

7.2.1. Infrastructurele voorzieningen

De infrastructuurle voorzieningen van het gebied betreffen wegen, watergangen en groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze functies zijn bestemd als volgt:

- De wegen binnen het plangebied zijn bestemd als “Verkeer”. Ook de aanwezige parkeerplaatsen, voet en fietspaden zijn als “verkeer” bestemd.
- Het openbaar water in het gebied is bestemd als “Water”.
- Het openbaar groen in het plangebied is bestemd als “Groen”.
- De grotere nutsvoorzieningen in het gebied zijn bestemd als “Bedrijf-Nutsvoorzieningen”.

7.2.2. Occupatie

7.2.2.1 Maatschappelijk

Binnen het plangebied is een brede school gevestigd. Deze school is bestemd als “Maatschappelijk”. Binnen deze bestemming is tevens ondergebracht het buurtcentrum dat is gelegen aan de Irenestraat. De tandartsenpraktijk is met een aanduiding “gezondheidszorg” op de planverbeelding opgenomen binnen de bestemmingen Wonen-1. Op deze wijze kan bij vertrek van de praktijk het gebouw eventueel ook weer als woning worden gebruikt.

De maatschappelijke voorzieningen die zijn ondergebracht in de gebouwen aan het Poldermeesterplein zijn opgenomen binnen de bestemming “Centrum”. Op deze wijze is flexibel gebruik van de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt.

Met het oog op flexibel gebruik van bestaande gebouwen en de gewenste dorpsfunctie van de pleinwoningen aan de Koningsstraat ter hoogte van de Atalantastaat is voor de woningen een bestemming “gemengd” gekozen waarbij op de begane grond maatschappelijke voorzieningen kunnen worden ondergebracht.

7.2.2.2 Wonen

Om de woonfunctie te bestemmen is aansluiting gezocht bij de verschillende typen woningen die in de wijk voorkomen.

Rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en bungalowwoningen zijn bestemd als “Wonen-1”. Hieraan ligt ten grondslag de stedenbouwkundige overweging dat deze woningen worden gekenmerkt doordat de massa en het beeld van deze woningen over het algemeen gelijk is. Om recht te doen aan de bestaande situatie is er voor gekozen om een onderscheid te maken tussen de hoofdbebouwing binnen de woonbestemming en de overige bij de woning behorende gronden. Hiervoor is de bestemming “Tuin” gekozen.

Vanwege het individuele karakter van de vrijstaande woningen en niet in seriegebouwde 2-onder-1-kapwoningen in de linten is hiervoor de bestemming “Wonen-2” gekozen met een relatief globale regeling die recht doet aan de gevarieerde stedenbouwkundige structuur. Voor deze woningen is geen aparte tuinbestemming opgenomen.

7.2.2.3 Centrumvoorzieningen

Het boodschappencentrum aan het Poldermeesterplein is bestemd als “Centrum”. Naast detailhandel ten behoeve van een boodschappencentrum voor de omliggende wijk zijn binnen deze bestemming tevens maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Woningen mogen worden gerealiseerd op de bovengelegen bouwlagen.

7.2.2.4 Bedrijvigheid

De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid is met een aanduiding “bedrijf” op de planverbeelding opgenomen voor zover de bedrijvigheid niet geacht kan worden te vallen onder bedrijf-aan-huis.

7.2.2.5 Sport, groen en recreatie

In het plangebied bevinden zich diverse speelplaatsen voor kinderen. Deze zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming “Groen”.

7.2.2.6 Ontwikkelingen

De twee ontwikkelgebieden in het plangebied, Het Rode Dorp en de kavels langs de Hornweg, zijn bij gebrek aan concrete ontwikkelingen op dit moment bestemd als bestaand. De woningen die behoren tot het Rode Dorp zijn in overeenstemming met de rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en bungalowwoningen elders in de wijk, bestemd als Wonen-1. Voor de kavels aan de Hornweg is in overeenstemming met het vigerende plan de bestemming “Agrarisch-Tuinbouw” opgenomen.

8. Maatschappelijke betrokkenheid

8.1. Inspraak bestemmingsplan

In overeenstemming met de Algemene Inspraak- en participatieverordening 2010 is het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om een inspraakreactie in te dienen. De termijn voor het indienen van een inspraakreactie liep van 11 januari 2013 tot en met 21 februari 2013. gedurende deze termijn is op 28 januari 2013 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Op deze avond werd uitleg gegeven over de planregeling en werd de mogelijkheid geboden om vragen over het bestemmingsplan te stellen of ter plekke een inspraakreactie in te dienen.

Gedurende de daarvoor geldende termijn zijn vier inspraakreacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Nr.	Inspraakreactie
1.	T. Maijenburg & M. Maijenburg, Karperstraat 69, 1432 PC Aalsmeer, ingekomen per e-mail op 14 januari 2013
	<p>Inspreker heeft aan de achterzijde zicht op het voormalige bouwketenterrein van Phanos aan de Hornweg. Inspreker vraagt zich af of voor toekomstige ontwikkelingen het lintenbeleid zoals omschreven in paragraaf 6.1.3 van de plantoelichting van toepassing is. Voorts is inspreker benieuwd of de oorspronkelijke plannen van Phanos om op dit terrein tien woningbouwkavels te realiseren nog actueel zijn of dat er wellicht andere plannen (met bijvoorbeeld een minder aantal kavels) ontwikkeld zijn.</p> <p><i>Antwoord:</i> <i>Als gevolg van het faillissement van Phanos hebben de plannen voor de herontwikkeling van de kavels aan de Hornweg geen verdere doorgang gevonden. Op dit moment ligt het initiatief voor de verkoop van de kavels bij de curator. De huidige stand van zaken is dan ook dat op dit moment niet van concrete plannen voor de herontwikkeling van de kavels gesproken kan worden. Op grond van de voorgestelde planregeling is woningbouw niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Om in de toekomst af te wegen of de gemeente mee zal werken aan eventuele woningbouw, zal het lintenbeleid uiteraard in de afweging betrokken worden.</i></p>
2.	Erven W.A. Blom, Hornweg 261, 1432 GL Aalsmeer, ingekomen per brief op 14 februari 2013
a.	<p>Inspreker merkt op dat de gemeente de boerderij aan de Hornweg 261 in 2009 heeft aangewezen als gemeentelijk monument. Inspreker mist de aanduiding als gemeentelijk monument op de planverbeelding. Destijds zijn afspraken gemaakt over de mogelijkheid de functie van onderdelen van de boerderij te veranderen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan voor het gebied. Inspreker constateert dat de bestemming W-2 in overeenstemming is met deze afspraken. Het bouwvlak is echter niet over de onderdelen van de gebouwen gelegd waarover afspraken zijn gemaakt. Inspreker ontvangt</p>

	<p>graag de toezegging, dat indien een aanvraag conform de gemaakte afspraken wordt ingediend, het bouwvlak zal worden aangepast.</p> <p><i>Antwoord:</i> <i>Inderdaad is het op de planverbeelding opgenomen bouwvlak niet in overeenstemming met de afspraak het ensemble van de bestaande bebouwing te behouden en beschermen. In het ontwerpbestemmingsplan zal daarom ter plaatse van de Hornweg 261 het bouwvlak worden gewijzigd, zodanig dat het om het ensemble van de bestaande bebouwing wordt gelegd. Tevens wordt de aanduiding "karakteristiek" opgenomen. In de bouwregels wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding geen maximum is gesteld aan de bouwdiepte.</i></p>
b.	<p>Inspreker constateert dat een aantal kavels aan de Hornweg de bestemming "Agrarisch-Tuinbouw" hebben gekregen. Inspreker is van mening dat de omvang van deze kavels te klein is om daarop een rendabel tuinbouwbedrijf te vestigen. Inspreker stelt voor ook voor deze kavels de bestemming W-2 op te nemen om op deze wijze de lintenstructuur van de Hornweg te versterken.</p> <p><i>Antwoord:</i> <i>Gelet op het ruimtelijke beleid van de gemeente is herontwikkeling tot woningbouw in overeenstemming met het lintenbeleid een reëel scenario. De betreffende gronden zijn echter niet in eigendom van de gemeente. Zolang zich nog geen ontwikkelaar heeft aangediend met concrete bouwplannen, kan daarom de uitvoerbaarheid van een woningbouwbestemming niet worden aangetoond. Daarmee kan op dit moment niet worden voldaan aan het wettelijke vereiste om de milieutechnische, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen. Zolang er geen concreet inzicht is in de planontwikkeling voor dit gebied, heeft de gemeente er voor gekozen voorsnog de gronden als bestaand te bestemmen. Eventuele herontwikkeling tot woningbouw kan in de toekomst door middel van een afzonderlijke planologische procedure gestalte krijgen, waarbij uiteraard het lintenbeleid voor de Hornweg toetsingskader is om een standpunt in te nemen over de aanvaardbaarheid van de plannen. Zie verder ook onder 1.</i></p>
3.	I.L.A.J. te Koppeler, Karperstraat 93, 1432 PC Aalsmeer, ingekomen per brief 20 februari 2013
a	<p>Inspreker constateert dat ingevolge het bepaalde in artikel 10.2.2 sub b steigers niet zijn toegestaan. Inspreker stelt dat in de koopovereenkomst met de projectontwikkelaar niets is opgenomen over het niet mogen realiseren van steigers. Inspreker wijst op het feit dat er verspreid over het gebied veel steigers zijn gerealiseerd en dat hiertegen niet handhavend is opgetreden. Voorts stelt inspreker dat het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland steigers toestaat en dat voor kleinere steigers niet eens een vergunning hoeft te worden aangevraagd bij het waterschap. Inspreker verzoekt dan ook het verbod op steigers te schrappen.</p>

	<p><i>Antwoord:</i></p> <p><i>Water en groen maken een belangrijk onderdeel uit van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de woonwijk Nieuw Oosteinde. De watergangen in de wijk hebben veelal de functie van zichtlijn. Via het water worden doorkijkjes geboden die de belevingswaarde van het gebied ten goede komen. De functie van deze blauwe aders worden aangetaast indien over het water bouwwerken worden opgericht. Hierdoor wordt de zichtlijn verrommeld en verengd. Om de stedenbouwkundige hoofdstructuur te beschermen is het water en groen in de wijk als zodanig bestemd en is besloten het oprichten van steigers niet bij recht mogelijk te maken. Dit betekent niet dat steigers in alle gevallen zijn uitgesloten. Recentelijk is kruimelgevallenbeleid vastgesteld, waarin ook voor het afwijken van een bestemmingsplan ten behoeve van steigers bij woningen, regels zijn opgesteld. Door steigers niet bij rechte toe te staan is gewaarborgd dat per afzonderlijke situatie kan worden beoordeeld of een steiger op die locatie aanvaardbaar is.</i></p>
b	<p>Inspreker merkt op dat langs de Hornweg een aantal percelen de bestemming "Agrarisch-Tuinbouw hebben gekregen. In de plantoelichting staat dat herontwikkeling voor deze percelen door middel van een afzonderlijke planologische procedure zal plaatsvinden. Inspreker vraagt zich af of hiervoor dan de verkorte procedure geldt zoals in artikel 12 lid 4 sub 1c is opgenomen. Als dat zo is verzoekt inspreker dit te wijzigen. Bij een verkorte procedure is onvoldoende gegarandeerd dat rekening wordt gehouden met de belangen van derden.</p> <p><i>Antwoord:</i></p> <p><i>In artikel 12 lid 4 sub 1c is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen de bestemming "Wonen-2" bouwvlakken en aanduidingsvlakken aan te passen. Hiervan kan uitsluitend gebruik worden gemaakt voor bouwvlakken en aanduidingsvlakken binnen deze bestemming. Voor de gronden met bestemming "Agrarisch-Tuinbouw" is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit houdt in dat op grond van dit bestemmingsplan uitsluitend gebruik ten behoeve van tuinbouw mogelijk is. Indien voor de percelen in de toekomst herontwikkeling tot woningbouw aan de orde is, kan deze herontwikkeling op grond van de regels in dit bestemmingsplan geen gestalte krijgen. Er zal dan voor deze percelen een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Zie voor verdere beantwoording onder 1 en 2b.</i></p>
4.	<p>I. Dool, Daghauwoogstraat 25, 1432 NE Aalsmeer, mede namens fam. Bakker, Daghauwoogstraat 26, fam. Tonkes, Daghauwoogstraat 1 en fam. Ganzeboom, Daghauwoogstraat 1, ingekomen per brief op 15 februari 2013</p>
	<p>Insprekers zijn de bewoners en eigenaren van de vier hoekwoningen in de dagpauwoogstraat. Langs elk van de woningen is een groenstrook gelegen. Inspreker concludeert uit de plantoelichting dat deze groenstrook tot snippergroen behoort. Insprekers constateren voorts dat de huidige beplanting zeer laagwaardig is. Per groenstrook zijn er twee bomen geplant en voor het overige bestaan ze slechts uit gras. Insprekers willen graag de groenstroken in eigen beheer verkrijgen. Hierdoor wordt hun tuin vergroot en verbetert hun gevoel van veiligheid en neemt overlast van zwerfvuil en honden af. In-</p>

sprekers verzoeken de groenstroken in het bestemmingsplan te bestemmen als groenstrook voor verhuur.

Antwoord:

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat ter plaatse geen sprake is van snippergroen, maar dat de betreffende groenstroken onderdeel zijn van het stedenbouwkundig ontwerp van de buurt. Dat de groenstroken in de toelichting niet zijn genoemd als voorbeeld van structurend groen in de wijk, doet hieraan niets af. In de tweede plaats staat de bestemming "Groen" niet in de weg aan het eventueel in eigen beheer verkrijgen van de groenstroken. De bestemming "Groen" zegt niets over wie de betreffende groenstroken in eigendom heeft of onderhoudt. Binnen de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk dat afspraken worden gemaakt met bewoners over het beheer en onderhoud van het openbaar groen in de wijk. Er is daarom geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

8.2. Bestuurlijk vooroverleg

In overeenstemming met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan op 11 januari 2013 tevens toegestuurd aan de bestuurlijke partners met de mogelijkheid om een vooroverlegreactie in te dienen. De uiterste datum om een vooroverlegreactie in te dienen is daarbij gesteld op 21 februari 2013. het voorontwerp is toegestuurd aan de volgende instanties:

1. Rijkswaterstaat Noord-Holland;
2. Ministerie van Economie, landbouw en Innovatie;
3. Ministerie van Defensie;
4. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
5. Kamer van Koophandel Amsterdam;
6. Hoogheemraadschap Rijnland;
7. N.V. Nederlandse gasunie;
8. KPN Telecom;
9. Schiphol Group;
10. PWN;
11. Liander;
12. Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
13. Stadsregio Amsterdam;
14. Milieufederatie Noord-Holland;
15. LTO Noord;
16. Cultuurcompagnie Noord-Holland;
17. Stichting Milieu, Educatie en Politiek;
18. Gemeente Amstelveen;
19. Gemeente Haarlemmermeer;
20. Gemeente Kaag en Braassem;

21. Gemeente Uithoorn;
22. VAC Aalsmeer;
23. Ondernemersvereniging Aalsmeer.

Gedurende de gestelde termijn zijn vijf vooroverlegreacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Nr.	Vooroverlegreactie
1.	N.V. Nederlandse Gasunie. Postbus 19, 9700 MA Groningen, ingekomen per mail op 11 januari 2013
	<p>Geconstateerd wordt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.</p> <p><i>Antwoord: de vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i></p>
2.	Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam, ingekomen per mail op 15 januari 2013
	<p>Opgemerkt wordt dat de waterbeheertaken in het plangebied worden uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. De Legmeerdijk is een indirecte tussenboezemwaterkering en valt zowel onder het beheer van Rijnland als onder het beheer van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, waarvoor Waternet de beheertaken uitvoert. Geconstateerd wordt dat de waterkering op de planverbeelding op de juiste wijze is opgenomen. Verzocht wordt echter om in de tekst van de plantoelichting op te nemen dat de waterkering onderhevig is aan de keur van zowel Rijnland als Amstel, Gooi en Vecht.</p> <p><i>Antwoord: de plantoelichting wordt conform deze reactie aangepast.</i></p>
3.	Gemeente Haarlemmermeer, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp, ingekomen per brief op 28 januari 2013
	<p>Medegedeeld wordt, dat er geen op- en aanmerkingen zijn op het voorontwerp bestemmingsplan.</p> <p><i>Antwoord: de vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i></p>
4.	Gemeente Uithoorn, Postbus 8, 1420 AA Uithoorn, ingekomen per brief van 11 februari 2013
	<p>Medegedeeld wordt, dat er geen op- en aanmerkingen zijn op het voorontwerp bestemmingsplan.</p> <p><i>Antwoord: de vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</i></p>
5.	Hoogheemraadschap Rijnland, postbus 156, 2300 AD Leiden, ingekomen per brief op 19 februari 2013
	<p>Medegedeeld wordt dat voor het bestemmingsplan Nieuw-Oosteinde een positief wateradvies wordt afgegeven. Verzocht wordt in de toelichting de zin bovenaan blz 28 "per de-</p>

<p>cember is 2009 is een nieuwe keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels" te wijzigen in: "Per 22 december 2009 is een nieuwe keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn.</p> <p><i>Antwoord: de plantoelichting zal overeenkomstig aangepast worden.</i></p>

8.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording
1.	J. Blom, namens Erven W.A. Blom, Hornweg 261, 1432 GL Aalsmeer	Ingekomen op 16 april 2012
	<p>Indiener verzoekt nogmaals om de bestemming van de kavel aan de Hornweg tussen 293 en 309 te wijzigen en voor het kavel een woonbestemming op te nemen. Indiener is van mening dat de beantwoording van zijn inspraakreactie over dit punt niet juist is, aangezien de betreffende kavel in bezit van indiener is en deze niet aan een ontwikkelaar zal worden aangeboden. Volgens indiener gaat kan het argument dat zich nog geen ontwikkelaar heeft aangediend daarom niet dienen ter onderbouwing van de keuze het kavel als bestaand door te bestemmen en de agrarische bestemming te handhaven.</p>	<p>Zoals eerder naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener ook al is opgemerkt, is herontwikkeling tot woningbouw van het betreffende kavel een scenario dat in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid van de gemeente. Onveranderd blijft echter dat voor het kavel geen concrete bouwplannen zijn ingediend, zodat voornamelijk de milieutechnische, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van een herontwikkeling tot woningbouw niet kan worden aangetoond. Of indiener al dan niet van plan is het kavel aan een ontwikkelaar aan te bieden is hierbij niet relevant. Ook indien indiener zelf de herontwikkeling van het kavel ter hand wil nemen, dient de uitvoerbaarheid te zijn aangetoond om in het bestemmingsplan overeenkomstig te kunnen worden opgenomen. Voor particuliere ontwikkelaars gelden in dat opzicht geen andere eisen. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding de bestemming van het kavel te wijzigen.</p>
2.	Ing. D.F. Bong MsRF, GAP2, Marconibaan 1D, 3439 MR Nieuwegein, namens Mr. C. de Jong, Curator Phanos Oosteinde BV	Ingekomen op 24 april 2013
2.1	Indiener is eigenaresse van gronden aan de Hornweg. Deze gronden hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming	Het voorontwerpbestemmingsplan "Hornweg-Palingstraat" is door een extern bureau in concept opgesteld in

	<p>"Agrarisch-Tuinbouw" gekregen. Indiener komt tegen deze bestemming op. Volgens indiener is deze bestemming niet in overeenstemming met het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente. Dit beleid is voor dit deel van de Hornweg reeds neergelegd in een voorontwerp bestemmingsplan "Hornweg-Palingstraat", gedateerd 28 juni 2011. In dat voorontwerp wordt de bouw van 13 woningen mogelijk gemaakt. Het is volgens indiener volstrekt logisch om dit voorontwerp onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde.</p>	<p>verband met de herontwikkeling van de gronden door Phanos en waarvan de gemeente heeft aangegeven in beginsel medewerking te willen verlenen. Herontwikkeling door Phanos is niet meer actueel. De voorbereiding om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is stopgezet en het aangeleverde concept voorontwerp heeft als zodanig geen enkele status. De in het concept beschreven ontwikkeling is gelet op het aantal woningen in relatie tot de beschikbare ruimte niet in overeenstemming met het lintenbeleid. Gelet op het ruimtelijke beleid van de gemeente is herontwikkeling tot woningbouw in overeenstemming met het lintenbeleid een reëel ontwikkelingsscenario voor de onbebouwde kavels langs de Hornweg. Zolang geen concrete bouwplannen zijn ingediend, kan de uitvoerbaarheid van de door indiener gewenste herontwikkeling niet worden aangetoond.</p>
2.2.	<p>Indiener stelt dat de agrarische bestemming niet in overeenstemming is met de conserverende aard van het bestemmingsplan. De gronden worden immers op dit moment niet agrarisch gebruikt.</p>	<p>De conserverende doelstelling van het plan houdt in, dat het plangebied niet wezenlijk anders wordt ingericht. Het bestemmingsplan beoogt een actueel beheerskader te bieden voor de bestaande functies. Nadrukkelijk dient te worden opgemerkt dat herontwikkeling tot woningbouw een reëel scenario is, maar dat ook andere functies of combinaties van functies niet op voorhand in strijd zijn met het ruimtelijke beleid. Omdat er nog geen concreet inzicht bestaat in de planontwikkeling voor de betreffende kavels en elke alternatieve bestemming als nieuwe ontwikkeling moet worden aangemerkt waarvan op dit moment de uitvoerbaarheid niet kan worden aangetoond, is het handhaven van de bestemming in het voorheen vigerende bestemmingsplan het enige alternatief. De noodzaak om tijdig te voldoen aan de wettelijke actualiseringsplicht weegt in dit verband zwaar.</p>
2.3	<p>Indiener merkt op dat een deel van de gronden in het vigerende plan de bestem-</p>	<p>Op het achterste hoekje van het meest westelijke perceel is inderdaad het vige-</p>

	<p>ming "Woondoeleinden bestand 1" en "Uit te werken woondoeleinden". De voorgestelde bestemming in het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde beperkt daarmee de mogelijkheden en de waarde van de grond.</p>	<p>rende bestemmingsplan "Nieuw Oosteinde", vastgesteld op 26 oktober 2000, van toepassing. Ook van dit perceel vallen de gronden echter overwegend in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied Amstelveen" met de bestemming "Tuinbouw doeleinden II en "Tuinbouw bouwperceel". Nu de agrarische bestemming wordt gehandhaafd vanwege gebrek aan inzicht in concrete planontwikkeling, is het handhaven van een woonbestemming en uit te werken woonbestemming op een klein deel van één van de percelen niet zinvol, omdat de bestemming daarmee zeker niet uitvoerbaar is. Voor indiener leidt dit in elk geval niet tot schade, aangezien het betreffende perceel niet in zijn bezit is.</p>
2.4	<p>Indiener wijst op de aanwijzing van de Hornweg als beeldbepalend lint in de Gebiedsvisie 2020. De gekozen agrarische bestemming is in strijd met de doelstelling de linten te behouden en versterken. Nu op grond van de Nota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten van de gemeente Aalsmeer" duidelijk is waaraan toekomstige woonbebouwing langs de Hornweg moet voldoen, is er geen reden de gronden niet overeenkomstig te bestemmen.</p>	<p>In de aangehaalde nota worden criteria aangereikt om nieuwe ontwikkelingen in de linten te beoordelen. Indiener gaat er aan voorbij dat het hier slechts om stedenbouwkundige voorwaarden gaat. Nogmaals wordt benadrukt dat om een woonbestemming voor de kavels op te nemen, de uitvoerbaarheid daarvan dient te worden aangetoond. Nu geen inzicht bestaat in de planontwikkeling kan aan die voorwaarde niet worden voldaan en zou een woonbestemming in strijd zijn met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.</p>
2.5	<p>Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan moet het bestemmingsplan ook dienst doen als toetsingskader voor kleinschalige ontwikkelingen in de vorm van woninguitbreidingen. Indiener stelt dat het afbouwen van het lint in de Hornweg is aan te merken als een dergelijke kleinschalige woninguitbreiding, aangezien het slechts 13 woningen betreft.</p>	<p>Bij kleinschalige woninguitbreidingen gaat het om precies dat: kleinschalige veranderingen van individuele woningen. Gedacht moet worden aan aan- en uitbouwen, gevelwijzigingen, dakopbouwen en dakkappen. De toevoeging van 1 woning is op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro juncto 6.2.1 sub a Bro al aan te merken als een bouwplan waarvoor kostenverhaal verplicht is. Een plan waarbij 13 woningen worden toegevoegd is dan ook zeker niet aan te merken als een kleinschalige woninguitbreiding.</p>
2.6	<p>Anders dan de gemeente meent, zo stelt indiener, is er wel degelijk een concreet</p>	<p>Op dit moment zijn de gemeente geen concrete bouwplannen bekend, anders</p>

	<p>plan voor de bebouwing van de kavels van Phanos aan de Hornweg. De te bouwen woningen zullen voldoen aan het toetsingskader van het lintenbeleid en zullen de door de gemeente nagestreefde logische afronding van het bestaande lint vormen.</p>	<p>dan het in 2010 ontvangen verzoek van Phanos om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van 13 woningen en naar aanleiding waarvan in beginsel het voornemen is uitgesproken om aan een herontwikkeling tot wonen medewerking te verlenen. Door het faillissement van Phanos is de verdere planvoorbereiding gestagneerd. Phanos als ontwikkelende partij bestaat niet meer en van eventuele andere ontwikkelende partijen zijn tot op heden nog geen concrete initiatieven ontvangen. De actuele situatie is dan ook dat er vooralsnog geen concrete aanwijzing is, dat binnen afzienbare tijd daadwerkelijk plannen ontwikkeld en ingediend zullen worden.</p>
2.7	<p>Indiener stelt dat het door de agrarische bestemming voor de gronden niet is uitgesloten dat voor de woningen in de directe omgeving milieuhinder ontstaat als gevolg van gebruik van machines en bestrijdingsmiddelen. Ook het feit dat er gebouwen tot een hoogte van 8 meter mogelijk zijn en rijwegen aan kunnen worden gelegd, lijkt in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Dit is geen verandering ten opzichte van de bestaande situatie, waarin op basis van het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Amstelveen" en de bestemmingen "Tuinbouw doeleinden II en "Tuinbouw bouwperceel" hetzelfde gebruik en bebouwing is toegestaan.</p>

9. Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan te worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. 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 technische, economische en juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gemotiveerd. Tevens wordt ingegaan op de handhaafbaarheid van de planregeling.

9.1. Technische uitvoerbaarheid

9.1.1. Milieutechnische uitvoerbaarheid

9.1.1.1 Bodem

Teneinde de mensen te beschermen tegen de effecten van een verontreinigde bodem, geldt bij nieuwe ontwikkelingen een onderzoeksplicht naar de bodemgesteldheid ter plaatse. Ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk is in het verleden uitvoerig bodemonderzoek gedaan. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Op grond van de planregels zijn slechts op beperkte schaal uitbreidingen van bestaande woningen toegestaan. Het is daarom niet noodzakelijk onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid.

9.1.1.2 Lucht

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie zoals die op grond van de verschillende ontwikkelingsplannen voor het gebied in de periode vanaf het jaar 2000 is gerealiseerd. Afgezien van kleinschalige woninguitbreidingen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het onderhavige bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor de luchtkwaliteit, zodat nader onderzoek op dit gebied niet noodzakelijk is.

9.1.1.3 Geluid

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie zoals die op grond van de verschillende ontwikkelingsplannen voor het gebied in de periode vanaf het jaar 2000 is gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk noch staat toe dat nieuwe geluidbronnen in het plangebied worden toegevoegd. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is daarom geen akoestisch onderzoek nodig.

9.1.2. Ecologische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie zoals die op grond van de verschillende ontwikkelingsplannen voor het gebied in de periode vanaf het jaar 2000 is gerealiseerd. Er worden als gevolg van het voorliggende plan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die gevolgen hebben voor de beschermde flora en fauna die eventueel in het plangebied zouden kunnen voorkomen. Ecologisch onderzoek is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

9.1.3. Waterstaatkundige uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie zoals die op grond van de verschillende ontwikkelingsplannen voor het gebied in de periode vanaf het jaar 2000 is gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding in het plangebied. Er wordt geen significante toename van verharding toegestaan, noch wordt voorzien in demping van watergangen of ander oppervlakte water. Het bestemmingsplan staat tevens geen ontwikkelingen toe die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterkwaliteit of op grondwaterstromen.

9.1.4. Externe veiligheid

In en nabij het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarmee vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen of transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen in dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden.

Wel dient rekening gehouden te worden met vervoer van gevaarlijke stoffen over de Legmeerdijk. Aangezien een deel van het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de Legmeerdijk dient nader onderzoek naar de effecten hiervan voor de externe veiligheid te worden uitgevoerd. Uit onderzoek dat ten behoeve van de nieuwbouwwijk op grondgebied van Amstelveen is uitgevoerd blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanwege externe veiligheid.

9.1.5. Luchthavenindelingbesluit

Een deel van het plangebied is gelegen in de zone waarin op grond van het Luchthavenindelingbesluit de toevoeging van nieuwe geluidgevoelige functies niet is toegestaan. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. Nieuwe woningen worden in het bestemmingsplan niet toegestaan.

9.1.6. Archeologie en cultuurhistorie

Op 24 juni 2010 is de beleidsnota Archeologie door de gemeenteraad van Aalsmeer vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarde binnen de gemeente is en wanneer bij ruimtelijke ingrepen nader archeologisch onderzoek vereist is. Het plangebied is in de nota en de bijbehorende kaart gekwalificeerd als "archeologie vrij", zodat bij nieuwe ontwikkelingen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat het bestemmingsplan uitgaat van de bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de cultuurhistorische waarden in het gebied in beeld gebracht. Hiermee is in de planregels rekening gehouden. Nader onderzoek naar cultuurhistorische waarden is niet noodzakelijk.

9.1.7. Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

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

9.2. Economische uitvoerbaarheid

9.2.1. Economische uitvoerbaarheid voor de overheid

Voor de kosten die verband houden met de ruimtelijke planvorming staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten en de gemeente draagt tevens geen hoge financiële risico's. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de wettelijke planperiode van toen jaar.

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie zoals die op grond van de verschillende ontwikkelingsplannen voor het gebied in de periode vanaf het jaar 2000 is gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die tot verhaalbare kosten voor de gemeente kunnen leiden. Voor dit bestemmingsplan is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt planschade niet voorzien.

9.2.2. Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en maakt enkel beperkte uitbreidingen mogelijk van bestaande woningen.

9.2.3. Sociaaleconomische 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.

9.3. Juridische uitvoerbaarheid

9.3.1. Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zodat niet hoeft te worden ingegaan op het instrument van het voorkeursrecht voor gemeenten bij verwerving van onroerende zaken, als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten. Tevens hoeft daarom niet te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van eigendomsverwerving of het toepassen van het instrument van onteigening van onroerende zaken als bedoeld in de Onteigeningswet.

9.3.2. Uitvoerbaarheid met oog op de Wabo

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

9.4. Handhaving

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

Overeenkomstig aanbeveling 4 van de inspectie Ruimtelijke Ordening dient een bestemmingsplan een handhavingsparagraaf te bevatten. Hierin dient een toelichting te worden gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan zal handhaven, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

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

In de huidige situatie is sprake van een aantal strijdige functies. Hiermee is in het bestemmingsplan als volgt omgegaan.

9.4.1. Kamerverhuur

De gevallen van kamerverhuur zijn niet gelegaliseerd in het bestemmingsplan, doordat het begrip woning zodanig is vormgegeven dat het gebruik van een woning voor (grootschalige) kamerverhuur in strijd is met de begripsbepaling en daarmee de bestemming. Kamerverhuur is wel toegestaan aan maximaal 3 personen naast de huishouding of maximaal 4 personen indien er geen huishouding in het gebouw aanwezig is. Kamerverhuur is niet gelegaliseerd omdat het een gevaar kan opleveren voor de veiligheid van bewoners en omwonenden indien kamerverhuur niet volgens de regels gebeurt. Daarnaast ligt de parkeerdruk bij kamerverhuur hoger dan bij reguliere bewoning. Kamerverhuur die niet binnen de regels past is daarom aan te merken als een ongewenste situatie die dient te worden tegengegaan.

9.4.2. Bedrijfsmatig medegebruik

Vooraf in de randen van het plangebied langs de linten van de Aalsmeerderweg, de Machineweg en de Hornweg is bedrijfsmatig medegebruik van woonpercelen aangetroffen. In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of dit in de voorkomende gevallen is aan te merken als aan-huis-gebonden beroep of bedrijf. In de meerderheid van de gevallen is het geval gebleken. Voor deze gevallen wordt het bedrijfsmatige medegebruik beschouwd als wonen en daarom toegestaan. Voor zover het bedrijfsmatige gebruik ruimer is dan aan-huis-gebonden-beroep en -bedrijf is geconstateerd dat deze bedrijven legaal aanwezig zijn en zich vanuit het oogpunt van milieuzonering op voldoende afstand van de nabijgelegen woningen bevinden. Voor deze ge-

vallen is het bedrijfsmatige medegebruik door middel van een aparte aanduiding ter plaatse toegestaan.

9.4.3. Parkeren op eigen erf

Op diverse erven in het plangebied vindt parkeren plaats. Voor sommige erven is in het verleden een uitritvergunning afgegeven. Voor andere niet. Indien er geen uitritvergunning is afgegeven is er sprake van een illegale situatie. Om te voldoen aan het beleid dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn in een wijk, is in het bestemmingsplan parkeren op eigen erf gelegaliseerd door het in beginsel als recht toe te staan in de woonbestemmingen. Om te voorkomen dat erven bij rijwoningen volledig worden gebruikt voor parkeren is daaraan voor rijwoningen een maximum verbonden van twee parkeerplaatsen per woning. Of een erf daadwerkelijk voor parkeren mag worden gebruikt is afhankelijk van het al dan niet verkrijgen van de benodigde uitritvergunning. Bij de afweging of een uitritvergunning wordt verleend wordt ook de stedenbouwkundige situatie ter plaatse in ogenschouw genomen. Ongewenste parkeeroplossingen, bijvoorbeeld parkeren op ene voorerf bij een tussenwoning, kunnen zo worden tegengehouden.

9.4.4. Illegale erfbebouwing

Bijbehorende bouwwerken bij woningen zijn toegestaan om het woongenot te vergroten en staan dus ten dienste van woningen en het hoofdgebruik op het perceel. In het Besluit omgevingsrecht zijn ten opzichte van de daarvoor geldende regelgeving de mogelijkheden om vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken op te nemen verruimd. In het algemeen mag worden aangenomen dat de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de hoogte voldoende is voor normaal gebruik voor wonen. Door maxima te stellen wordt ook ongewenste bebouwing of ongewenst bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen tegengegaan.

In het bestemmingsplan is daarom ten aanzien van erfbebouwing bij rijwoningen uitgegaan van uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken. De verwachting is dat door de verruiming van de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen een groot deel van de illegaal gerealiseerde erfbebouwing met terugwerkende kracht is gelegaliseerd. Dit bestemmingsplan heeft geen legaliserende werking voor illegaal opgerichte erfbebouwing die niet alsnog binnen de verruimde regels voor vergunningsvrij bouwen past. Erfbebouwing die niet vergunningsvrij is maar wel legaal (met vergunning gerealiseerd), is in het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar beschouwd. Voor de vrijstaande woningen in de lintbebouwing is erfbebouwing ruimer dan vergunningsvrij toegestaan, maar gebonden aan maximum maten. Ook hier geldt dat legale afwijkingen als maximaal toelaatbaar zijn toegestaan.

In het plangebied zijn op verschillende locaties steigers gerealiseerd. De watergangen in het plangebied hebben echter als zichtlijnen en doorkijken een belangrijke stedenbouwkundige functie. In het bestemmingsplan zijn deze steigers daarom niet gelegaliseerd. Dit betekent niet dat steigers in het geheel niet mogelijk zijn. Recentelijk is kruimelgevallenbeleid vastgesteld op grond waarvan in bepaalde situaties voor een steiger vergunning zal kunnen worden verleend.

9.4.5. Aanpak van de handhaving

Om redenen van doelmatigheid is er in de gebiedsgerichte inventarisatie voor gekozen niet elk object te controleren. Handhaving van excessen vindt plaats binnen het rode spoor van het Uitvoeringsprogramma Handhaving 2013-2014. Binnen de reguliere werkzaamheden wordt primair handhavend opgetreden naar aanleiding van handhavingsverzoeken. In andere gevallen wordt in beginsel niet actief handhavend opgetreden. Handhaving van beperktere illegale situaties binnen dit bestemmingsplan kunnen desgewenst op termijn gebiedsgericht en projectmatig worden opgepakt. Het bestemmingsplan Nieuw Oostende heeft hierbij geen prioriteit gekregen. Mogelijk dat in deze prioriteitstelling op termijn verandering wordt aangebracht.

10. Plantechische vormgeving

10.1. Inleiding

In hoofdstuk 7 van deze plantoelichting heeft de waardering van de in het gebied aangetroffen functies en waarden plaatsgevonden. Daarbij is verantwoord hoe deze waardering is vertaald in de keuze van bestemmingen en het bijbehorende normenkader. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de planverbeelding en de planregels nader toegelicht voor zover dat noodzakelijk is voor een juiste interpretatie van het bestemmingsplan.

10.2. Voorgeschreven standaarden

Met de inwerkingtreding van de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 is de systematiek van bestemmingsplannen grotendeels vastgelegd. In de regeling worden nadere regels gesteld over vormgeving, inrichting, authenticiteit, methodes en technieken en beschikbaarstelling van digitale instrumenten. De bij de regeling behorende Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) bevat de richtlijnen voor de opzet en verbeelding van bestemmingsplannen. De regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 en de bijbehorende SVBP 2008 zullen in 2013 worden vervangen. De nieuwe regeling en de bijbehorende SVBP kunnen vanaf 1 juli 2012 worden toegepast.

10.3. Systematiek van de planregels

De bestemmingen en aanduidingen zoals weergegeven in de verbeelding van het GML-bestand dienen in samenhang met de regels te worden gelezen. De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld in overeenstemming met de SVPB 2008. In opvolging van de voorschriften van artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen. De SVBP 2008 schrijft voor op welke wijze de regels dienen te zijn ingedeeld en hoe elke planregel moet worden opgebouwd. Daarnaast heeft de gemeente een bepaalde vaste werkwijze voor het toepassen van de SVBP die bij de vormgeving van het bestemmingsplan is gevolgd. In overeenstemming met de SVBP 2008 zijn de planregels neergelegd in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels zijn opgenomen. In deze paragraaf wordt voor elk van deze hoofdstukken verantwoord op welke wijze de richtlijnen van de SVPB 2008 zijn toegepast.

10.3.1. Inleidende regels

In overeenstemming met de SVBP 2008 bevat het eerste hoofdstuk van de planregels de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben tot doel duidelijkheid te bieden over de interpretatie van de in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen en termen. Voor zover de regels bepalingen bevatten over aan te houden maatvoeringen, wordt in de inleidende regels aangegeven hoe deze maten moeten worden bepaald. Dit zijn de meetvoorschriften.

Begripsbepalingen

Artikel 1 bevat de verklaring van de in de planregels voorkomende begrippen. Een aantal van de gegeven definities wordt bindend voorgeschreven in de SVBP 2008. In aanvulling op deze

standaarden is een aantal begrippen opgenomen waarvan een nadere definitie van belang is voor een juiste interpretatie van de planregels.

Wijze van meten

De voorschriften voor de wijze van meten worden volgens de SVBP neergelegd in artikel 2 van de planregels. De SVBP schrijft voor een aantal maatvoeringen de wijze van meten dwingend voor. Ten behoeve van een goede interpretatie van de planregels zijn in aanvulling hierop nog een aantal andere meetregels opgenomen. Het betreft onder andere aanwijzingen om het bebouwingspercentage van een bestemmingsvlak of bouwvlak te bepalen, de diepte, breedte en oppervlakte van een bouwwerk te bepalen, en meetvoorschriften voor het vast stellen van het bruto vloeroppervlak van een bouwwerk.

10.3.2. Bestemmingsregels

10.3.2.1 Bestemmingen

Na de inleidende regels volgen de bestemmingsregels. Hierin zijn in overeenstemming met de SVBP achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de planregels opgenomen van de voorkomende bestemmingen. De bestemmingen zijn gekozen in overeenstemming met de richtlijnen van de SVBP voor wat betreft de hoofdgroepen van bestemmingen en de daarbinnen vallende functies. Het is niet nodig geweest gebruik te maken van de hoofdgroep "Overig".

Voor een aantal te bestemmen functies geldt dat deze onder dezelfde hoofdgroep van een bestemming moet worden gebracht, terwijl essentiële verschillen in de gebruiksdoeleinden een eigen normenstelsel noodzakelijk maken. Om in de regels tot uitdrukking te laten komen dat het in beginsel om functies van overeenkomstige aard gaat, is er voor gekozen de betreffende bestemmingen nader te specificeren met een cijfer. Zo zijn er twee bestemmingen opgenomen om de in het gebied voorkomende woonfunctie te bestemmen. Het gaat in dit bestemmingsplan om de volgende enkelbestemmingen:

- Agrarisch - Tuinbouw
- Bedrijf - Nutsvoorziening
- Centrum
- Groen
- Maatschappelijk
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen - 1
- Wonen - 2

Naast enkelbestemmingen kunnen in een bestemmingsplan ook dubbelbestemmingen voorkomen. Dubbelbestemmingen zijn van toepassing op gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen aan de orde zijn. Er is daarbij sprake van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende enkelbestemming. In het bestemmingsplan is de volgende dubbelbestemming opgenomen:

- Waterstaat - Waterkering

In de bij de dubbelbestemming behorende planregels wordt de verhouding tussen de doeleinden van de bestemmingen aangegeven. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze doorgaans een groot gebied beslaan en veelal op meerdere bestemmingen betrekking hebben. De dubbelbestemmingen hebben voorrang boven enkelbestemmingen omdat zij een “publiek” belang dienen.

De regels van een bestemming hebben een in de SVPB dwingend voorgeschreven opbouw met een vaste volgorde van daarin voorkomende elementen. Daar wordt in de navolgende subparagrafen op ingegaan. In paragraaf 10.4 wordt vervolgens nader ingegaan op de specifieke (enkel)bestemmingen en dubbelbestemmingen.

10.3.2.2 Bestemmingsomschrijving

De SVBP 2008 schrijft voor dat het eerste onderdeel van de bestemmingsregels de ‘bestemmingsomschrijving’ bevat, waarin de gebruiksdoeleinden van de bestemming worden omschreven. In aanvulling op de SVBP 2008 is in overeenstemming met de gemeentelijke werkwijze in de bestemmingsomschrijving een subgeleding aangebracht. Het eerste sublid geeft een algemene doeleindenomschrijving. Het tweede sublid bevat vervolgens de opsomming van het gebruik dat binnen deze omschrijving toegestaan is.

Bij verschillende bestemmingen is gebruik gemaakt van de mogelijkheid specificaties te geven voor wat betreft het gebruik. Indien bij een bestemming dergelijke functie-aanduidingen zijn opgenomen worden in het onderdeel “specifieke gebruiksregels” de regels gegeven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende aanduidingen. Dergelijke functie-aanduidingen komen vooral voor met betrekking tot de eventuele bedrijvigheid op percelen in de linten. Andere voorbeelden zijn de plaats van terrassen ten behoeve van de horeca in het winkelcentrum of paardenbakken die in de wijk voorkomen.

10.3.2.3 Bouwregels

De bouwregels voor de bestemmingen en subbestemmingen zijn overeenkomstig de SVBP 2008 telkens vervat in het tweede lid van de bestemmingsregels. Volgens de voorgeschreven plansystematiek dienden de bouwregels te worden gelezen in samenhang met de algemene bepalingen in het tweede inleidende artikel over de wijze van meten.

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de SVBP 2008 biedt om met behulp van bouwaanduidingen 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.

10.3.2.4 Specifieke gebruiksregels

Voor zover eventueel verboden gebruik niet in de algemene verbodsregels kan worden ondergebracht, is aangegeven welk gebruik op de betreffende gronden in elk geval niet is toege-

staan. Zo is bijvoorbeeld in de bestemming Groen bepaald dat het niet is toegestaan om motorvoertuigen te parkeren.

Indien er voor bepaald gebruik bijzondere regels gelden zijn deze regels zijn ook onder specifieke gebruiksregels terug te vinden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de bestemming "Centrum" waarin voorwaarden worden gesteld aan het gebruik voor horeca en detailhandel.

10.3.2.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Met een dergelijke regel kunnen werken, geen bouwwerk zijnde (bijvoorbeeld verhardingen) of werkzaamheden (bijvoorbeeld afgravingen) mogelijk worden gemaakt. Dit soort werken en werkzaamheden zijn veelal gebonden aan voorwaarden ter bescherming van een bepaald belang. In dit bestemmingsplan komt dit alleen voor in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering ter bescherming van de belangen van de waterkering.

10.3.3. Algemene regels

Volgens de SVBP 2008 worden de algemene regels ondergebracht in hoofdstuk 3 van de planregels. De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van het bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardenscheppende kader van het bestemmingsplan als geheel.

Hoewel de SVBP 2008 wel de volgorde van de algemene regels bepaalt, laat deze de keuze vrij om de algemene regels in één artikel samen te nemen, of deze geordend per onderwerp in verschillende artikelen neer te leggen. Vanwege de grote verscheidenheid van zaken die in de algemene regels aan de orde komen, wordt in de gemeentelijke werkwijze de voorkeur gegeven aan de tweede variant, waarbij aan elk onderwerp een artikel wordt gewijd. Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel die onder de algemene regels moet worden geplaatst zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.

Antidubbeltelregel

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

Algemene bouwregels en afwijkingsregels

De algemene bouwregels in samenhang met de algemene afwijkingsregels hebben betrekking op de flexibiliteit van de planregels voor het gehele plangebied voor zover niet in de bestemmingsregels flexibiliteitbepalingen zijn opgenomen. In de algemene regels zijn regelingen opgenomen voor toegestane overschrijdingen, ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen. Omdat niet ten aanzien van alle percelen bekend is of de voorkomende bebouwing voldoet aan de maatvoeringseisen van het bestemmingsplan is een uitzonderingsregel opgenomen. Deze houdt in dat alle bestaande en legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken die ruimer zijn dan op grond van het bestemmingsplan voorgeschreven en die niet nader worden geregeld, als het maximaal toelaatbare zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels bevatten in elk geval een verklaring van hetgeen in het bestemmingsplan onder verboden gebruik moet worden verstaan. 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, zijn zo nodig specifieke gebruiksverboden opgenomen ter invulling van het algemene gebruiksverbod. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

Indien specifieke functies in verschillende bestemmingen voorkomen, laat de SVBP 2008 de keuze om de specifieke gebruiksregels op te nemen in de verschillende bestemmingen of deze in een algemene regel te vervatten. In overeenstemming met de gemeentelijke werkwijze is in het onderhavige plan voor deze laatste optie gekozen. Zo zijn in een algemene regel de bepalingen opgenomen over de voorwaarden waaronder de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan. In de betreffende bestemmingen wordt naar de algemene regel verwezen.

Overige regels

Onder overige regels moeten volgens de richtlijnen van de SVBP 2008 alle regels worden ondergebracht die niet onder een andere regel te vervatten zijn. In dit bestemmingsplan betreft het een verwijzing naar andere wetgeving.

10.3.4. Overgangs- en slotregels

Volgens de SVBP 2008 dienen in hoofdstuk 4 van de planregels de overgangs- en slotregels te worden ondergebracht. Hier vinden de wettelijk voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht een plaats. Voor zover het dit hoofdstuk betreft zijn de richtlijnen van de SVBP 2008 en behoeft de hierbij gevolgde werkwijze geen nadere toelichting.

10.4. Systematiek van de planverbeelding

Sinds de inwerkingtreding van de digitale verplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2010 is het digitale bestemmingsplan juridisch bindend. De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 schrijft ook voor hoe de koppeling tussen de planverbeelding met de andere planonderdelen in de dataset dient plaats te vinden. Het digitale plan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. De digitale ruimtelijke informatie wordt zowel digitaal als analoog verbeeld.

Het digitale bestandset heeft het volgende planidentificatienummer gekregen: NL.IMRO.0358.BPNIEUWOOSTEINDE-ON01. Het SVPB 008 bevat richtlijnen over de wijze waarop de inhoud van de planregels digitaal moet worden weergegeven. Het digitale bestemmingsplan is overeenkomstig deze richtlijnen vervaardigd. Het SVBP 2008 schrijft voorts voor dat de digitale verbeelding alle relevante bestemmingsplaninformatie kan tonen, maar over de

wijze waarop dat gebeurt is niets geregeld dan dat het opvragen van bestemmingsplaninformatie op interactieve wijze dient plaats te vinden.

De planregels worden aangehaald als “regels van het bestemmingsplan Nieuw-Oosteinde”. De analoge verbeelding leidt tot de analoge plankaart op papier. Ook voor de analoge verbeelding bevat de SVBP 2008 richtlijnen over de weergave van de inhoud van het bestemmingsplan. Daarnaast geldt voor de analoge verbeelding dat deze alle te verbeelden informatie moet bevatten. Er zijn regels over de opbouw van de legenda van de analoge verbeelding, over het opnemen van de noordpijl en een schaal op de plankaart en over het materiaal waarvan de plankaart wordt vervaardigd. Tevens dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan te worden aangegeven welke ondergrond voor de analoge planverbeelding is gebruikt.

Het plangebied is op één kaartblad vervat met een schaal van 1:1.000. Als ondergrond is de GBKN gebruikt van 7 februari 2012.

10.5. Toelichting bestemming

De planverbeelding in samenhang met de planregels geeft aan welk gebruik volgens het bestemmingsplan op een bepaalde locatie is toegestaan. Bij geval van twijfel over de uitleg van de regels, biedt de plantoelichting uitkomst om te achterhalen welke bedoeling de wetgever met de planregeling had. Teneinde aan te geven op welke wijze de planregels dienen te worden geïnterpreteerd, wordt hieronder per afzonderlijke bestemming de planregeling toegelicht.

10.5.1. Agrarisch - Tuinbouw

De braakliggende percelen aan de Hornweg zijn bestemd als ‘Agrarisch - Tuinbouw’. Deze bestemming is conform het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Amstelveen. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik ten behoeve van tuinbouwbedrijven toegestaan. Gelet op 3.1.2 gaat het daarbij om de agrarische bedrijfsuitoefening door middel van open teelt en glastuinbouw. Bijbehorende functies zoals voorzieningen als rijwegen en groenvoorzieningen zijn ook toegestaan. In 3.1.2 onder c zijn enkele mogelijke functies genoemd. Deze opsomming is niet volledig.

Bouwwerken zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik als glastuinbouw.

In 3.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.5.2. Bedrijf - Nutsvoorziening

In het plangebied komen enkele grotere nutsvoorzieningen voor. Deze nutsvoorzieningen en het bijbehorende terrein zijn bestemd als ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’. In het algemeen zijn binnen deze bestemming nutsvoorzieningen toegestaan. Gelet op 4.1.2 zijn ook bij nutsvoorzieningen

behorende functies toegestaan, zoals groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en water(partijen).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en de waterhuishouding. In 4.1.2 onder f zijn enkele mogelijke bouwwerken genoemd. Deze opsomming is niet volledig.

In 4.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.5.3. Centrum

Het wijkwinkelcentrum aan het Poldermeesterplein is bestemd als 'Centrum'. In het algemeen zijn binnen deze bestemming een winkelcentrum met bijbehorende voorzieningen en bovengelegen woningen toegestaan. Gelet op 5.1.2 gaat het daarbij om hoofdgebouwen met detailhandel, dienstverlening, restaurants, dagzaken, cafetaria's en maatschappelijke dienstverlening, zoals een gezondheidscentrum in de eerste bouwlaag en daarboven wonen.

Woningen mogen ook worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf. Het gaat er daarbij in ieder geval om dat het aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf ondergeschikt is aan het wonen. Voor het overige wordt verwezen naar lid 3 van de algemene gebruiksregels (hoofdstuk 3 van de regels).

Tenslotte zijn binnen de bestemming ook bij een winkelcentrum met bovengelegen woningen behorende functies toegestaan, zoals tuinen, voetpaden, parkeervoorzieningen en een gebouwde bevoorradingsvoorziening (expeditiestraat). Aan de zijde van de Duikerstraat is voor de helft van het kleinste bouwblok een functieaanduiding opgenomen teneinde in overeenstemming met de actuele situatie de uitoefening van maatschappelijke dienstverlening in de tweede bouwlaag mogelijk te maken.

In 5.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang' mag tot aan de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, zodat de onderdoorgang intact blijft. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken zijn gebaseerd op de bestaande hoofdbebouwing.

De bestaande supermarkten zijn alleen toegestaan op het huidige adres en daarom apart op de planverbeelding aangeduid. In een specifieke gebruiksregel is de maximale oppervlakte van een vestiging voor detailhandel bepaald. Hierdoor wordt voorkomen dat grootschalige detailhandelsvestigingen het aanbod in het wijkwinkelcentrum verdringen. Ook voor de horeca is op de planverbeelding aangegeven waar deze zich mogen bevinden. In de specifieke gebruiksre-

gels is het bestaande aantal horecavestigingen als maximum opgenomen en is ook een maximale oppervlakte per vestiging bepaald.

10.5.4. Groen

De grotere, structurerende groene elementen in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. In het algemeen zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen toegestaan. Gelet op 6.1.2 gaat het daarbij om groenvoorzieningen als plantsoenen, park en solitaire beplanting. Ook zijn bij dergelijke groenvoorzieningen behorende functies toegestaan, zoals fiets- en voetpaden, water(partijen) en de uitoefening van openbare speelactiviteiten.

In een deel van het als 'Groen' bestemde groenvlak tussen de G. den Hertoglaan en de H. Buismalaan is ook een gedenkteken toegestaan. Een gedenkteken is een standbeeld, een gedenksteen of een gebouw opgericht ter herinnering aan een persoon of een belangrijke gebeurtenis. Deze is specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van maatschappelijk - gedenkteken'.

Ten behoeve van de in 6.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, voor zover de in (en in het geval dat) artikel 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties dit toelaten. Dat wil zeggen dat uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan, met dien verstande dat bestaande bebouwing als bedoeld in 15.2.1 ook is toegestaan.

In 6.3.1 is daarbij nog expliciet vermeld dat het parkeren van motorvoertuigen in deze bestemming niet is toegestaan.

10.5.5. Maatschappelijk

In het plangebied komen enkele maatschappelijke voorzieningen voor zoals scholen, een buurthuis en een tandartspraktijk. Deze voorzieningen zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik als maatschappelijke dienstverlening met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Gelet op artikel 7.1.2 zijn daarnaast ook bijbehorende functies als tuinen en erven, parkeren, groenvoorzieningen en ondergeschikte rijwegen en paden toegestaan.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) toegestaan (zie ook navolgende), mits deze bouwwerken zijn gericht op het gebruik van de maatschappelijke voorziening.

In 7.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.5.6. Tuin

De tuinen van de rijwoningen en de in seriegebouwde vrijstaande en 2-onder-kapwoningen zijn bestemd als 'Tuin'. In het algemeen zijn binnen deze bestemming tuinen en erven toegestaan. Ook zijn gelet op 8.1.2 bij tuinen en erven behorende functies toegestaan, zoals parkeervoor-

zeningen, groenvoorzieningen, water(partijen) en fiets- en voetpaden (bijvoorbeeld aan de rand van een tuin).

In het bestemmingsplan is hoofdzakelijk uitgegaan van vergunningsvrije bouwwerken. Dat wil zeggen dat uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan (niets meer), met dien verstande dat bestaande (legaal gerealiseerde) bebouwing als bedoeld in 15.2.1 ook is toegestaan, alsmede aan en uitbouwen achter de achtergevel van de woning tot een diepte van 3 meter en een bouwhoogte van 3 meter.

Bovenstaande bepalingen regelen in feite dat de bestaande bebouwing wordt geacht binnen de regels van het plan te passen. Toekomstige bebouwing kan worden gerealiseerd als het geen vergunning behoeft (vergunningsvrij) of past binnen de regeling om aan de achtergevel aan te bouwen. Dat zou betekenen dat een toekomstige uitbreiding van een bestaand bouwwerk niet mogelijk is wanneer de uitbreiding niet voldoet aan de regels. Indien een dergelijke uitbreiding echter overeenkomt met een reeds gerealiseerde (=bestaande) uitbreiding in de directe omgeving, zou dit niet gewenst zijn. Dat zou betekenen dat het gelijkheidsbeginsel zou worden geschaad. Daarom kunnen burgemeester en wethouders volgens het bepaalde in 8.3.1, onder b bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van een uitbreiding van de maatvoering van een bestaand bouwwerk voor zover deze uitbreiding eerder is gerealiseerd in een gelijke situatie.

Een andere uitzondering wordt gevormd door de “erkerregeling” die onder voorwaarden erkers toestaat in het voor de voorgevel gesitueerde deel van het erf.

Parkeren is mogelijk gemaakt binnen de bestemming. Om daadwerkelijk in een tuin of op een erf binnen de bestemming te kunnen parkeren is een in- en uitritvergunning noodzakelijk. Een aanvraag voor een in- en uitrit wordt getoetst aan de gemeentelijke verordening. Daaruit volgt dat de gemeente een omgevingsvergunning kan weigeren in het belang van:

- De bruikbaarheid van de weg;
- Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- De bescherming van de groenvoorziening in de gemeente.

Het bestemmingsplan staat parkeren en in- en uitritten in beginsel dus toe maar de daadwerkelijke afweging vindt plaats in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een in- en uitritvergunning. Gelet op 8.3 geldt er daarbij een maximum van 2 parkeerplaatsen per woning.

10.5.7. Verkeer

De wegen en aangrenzende paden zijn in het plangebied bestemd als ‘Verkeer’. In het algemeen zijn binnen deze bestemming wegverkeer met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Volgens 9.1.2 gaat het om rijwegen voor gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, ongebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water(partijen). Tevens zijn de uitoefening van ambulante detailhandel en horecaterrassen toegestaan. Voor ambulante

detailhandel en de horecaterrassen aan het Poldermeesterplein geldt dat deze alleen zijn toegestaan ter plaatse van de specifiek aangeduide gronden.

Ten behoeve van de in 9.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, voor zover de in (en in het geval dat) artikel 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties dit toelaten. Dat wil zeggen dat uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan, met dien verstande dat bestaande bebouwing als bedoeld in 15.2.1 ook is toegestaan.

In 9.3.1 is een specifieke gebruiksregel opgenomen waarin is vastgelegd dat het maximum oppervlak van een horecaterras 30 m² mag bedragen.

10.5.8. Water

De grotere, structurerende watergangen zijn bestemd als 'Water'. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik ten behoeve van waterhuishouding toegestaan. Volgens 10.1.2 gaat het om water(partijen) en groenvoorzieningen langs de oevers. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn tevens toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor de doorstroming van het verkeer, zoals bruggen.

Ook in deze bestemming geldt dat uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan, met dien verstande dat bestaande bebouwing als bedoeld in 15.2.1 ook is toegestaan en dat steigers niet zijn toegestaan.

10.5.9. Wonen - 1

De rijwoningen, de in seriegebouwde 2-onder-kapwoningen en gestapelde woningen zijn bestemd als 'Wonen - 1'. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik ten behoeve van wonen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Gelet op 11.1.2 zijn daarbij ook tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en ondergeschikte rijwegen en paden toegestaan. Tevens is parkeren toegestaan daar waar dat als zodanig is aangeduid. Het gaat daarbij om bestaande parkeervoorzieningen binnen de bebouwing. Ook zijn op enkele adressen, conform de bestaande situatie, enkele niet-woonfuncties toegestaan daar waar dat als "gemengd" is aangeduid. Het gaat dan met name om enkele kopwoningen aan de Koningsstraat. Ter plaatse van de aangeduide adressen zijn dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Voorts is een aanduiding opgenomen aan de Zeeltstraat 69 die de daar gevestigde tandartspraktijk toestaat. Woningen mogen ook worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf. Het gaat er daarbij in ieder geval om dat het aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf ondergeschikt is aan het wonen. Voor het overige wordt verwezen naar 16.3 van de algemene gebruiksregels (hoofdstuk 3 van de regels).

In 11.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

Het realiseren van dakkapellen is bij recht toegestaan. Afhankelijk van de locatie van de dakkapel (straatkant, zijkant of (achter)tuinkant) gelden er maten waaraan een dakkapel dient te voldoen.

Bij de noordoostelijke bocht in de Vlinderweg ligt een bouwperceel voor twee woningen. Ter plaatse is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, zodat het maximale aantal woningen (twee stuks) is vastgelegd.

In 11.2.2 is tot slot rekening gehouden met bestaande onderdoorgangen zoals aan de Koningsstraat. Een onderdoorgang dient tot aan de vloer van de tweede bouwlaag (1e verdieping) vrij te blijven van bebouwing zodat de doorgang gegarandeerd is.

10.5.10. Wonen - 2

De vrijstaande woningen en de niet in seriegebouwde 2-onder-1-kapwoningen buiten de cultuurhistorisch waardevolle gebieden zijn bestemd als 'Wonen - 2'. In het algemeen is binnen deze bestemming het gebruik ten behoeve van wonen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Gelet op 12.1.2 zijn daarbij ook tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en ondergeschikte rijwegen en paden toegestaan. Tevens is parkeren toegestaan. Ook zijn op enkele bestaande adressen, conform de bestaande situatie, bedrijven toegestaan (daar waar dat als zodanig is aangeduid). Woningen mogen ook worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf. Het gaat er daarbij in ieder geval om dat het aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf ondergeschikt is aan het wonen. Voor het overige wordt verwezen naar 16.3 van de algemene gebruiksregels (hoofdstuk 3 van de regels).

In 12.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze bepalen dat er per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw met één woning is toegestaan, tenzij een bouwvlak is aangeduid als 'tweeaaneen'. In dat geval is binnen het betreffende bouwvlak ook een 2-onder-1-kapwoning toegestaan. Verder is vastgesteld dat de voorgevel van een hoofdgebouw binnen 5 meter achter de aanduiding 'gevellijn' dient te worden gebouwd. Daardoor is een bepaalde mate van variatie mogelijk. Ook is bepaald wat de maximale bouwdiepte, breedte en hoogte van het hoofdgebouw mag zijn.

Het realiseren van dakkapellen is bij recht toegestaan. Afhankelijk van de locatie van de dakkapel (staatkant, zijkant of (achter)tuinkant) gelden er maten waaraan een dakkapel dient te voldoen. Omdat de percelen binnen deze bestemming over het algemeen groter zijn dan binnen de bestemming 'Wonen - 1' mogen bijbehorende bouwwerken (zoals bijgebouwen en aan- en uitbouwen) ook wat groter zijn en daarmee ook wat groter zijn dan wat vergunningsvrij is toegestaan. De maten van deze bijbehorende bouwwerken zijn weergegeven in 12.2.1, onder b. De betreffende bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gerealiseerd ter plaatse van de als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen' aangeduide gronden. Deze aanduiding heeft geen betrekking op de voortuinen zodat wordt voorkomen dat de betreffende bouwwerken in voortuinen worden gerealiseerd.

In 12.4.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwvlakken en aanduidingsvlakken aan te kunnen passen. Dit kan bijvoorbeeld wenselijk zijn als de kadastrale situatie is gewijzigd

en er geen sprake meer is van een zijdelingse perceelsgrens (of een verschoven zijdelingse perceelsgrens). Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan dan geanticipeerd worden op de nieuwe kadastrale situatie. Om vooruitlopend op toepassing van de wijzigingsbevoegdheid al te kunnen bouwen is in 12.3 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze maakt het dus voor de gemeente mogelijk om te anticiperen op de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

Parkeren is mogelijk gemaakt binnen de bestemming. Om daadwerkelijk in een tuin of op een erf binnen de bestemming te kunnen parkeren is een in- en uitritvergunning noodzakelijk. Een aanvraag voor een in- en uitrit wordt getoetst aan de gemeentelijke verordening. Daaruit volgt dat de gemeente een omgevingsvergunning kan weigeren in het belang van:

- De bruikbaarheid van de weg;
- Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- De bescherming van de groenvoorziening in de gemeente.

Het bestemmingsplan staat parkeren en in- en uitritten in beginsel dus toe maar de daadwerkelijke afweging vindt plaats in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een in- en uitritvergunning. Gelet op het gemeentelijk parkeerbeleid geldt er daarbij een maximum van 2 parkeerplaatsen per woning.

10.5.11. Waterstaat - Waterkering

De beschermingszone van de waterkering (Legmeerdijk) heeft een dubbelbestemming gekregen. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van medebestemmingen, het geen er in 13.2 toe leidt dat er uitsluitend ten behoeve van de waterkering mag worden gebouwd. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in 13.2 voor het bouwen overeenkomstig de overige bestemmingen (artikelen 3 t/m 6) in deze regels, mits advies is gekregen van de beheerder van de waterkering.

De wijze waarop kan worden meegewerkt aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zijn weergegeven in 13.4