Bundel - 1b. Commissie Ruimte Oordeelsvormend van 17 januari 2023

0.1 Afsprakenlijst gecombineerde oordeelsvormende commissie Ruimte en Maatschappij en Bestuur

AFSPRAKENLIJST Gecombineerde oordeelsvormende Commissie Ruimte en Maatschappij en Bestuur 17-01-2023.pdf

1 Opening door de voorzitter van de Commissie Ruimte, de heer D.G. van der Zwaag

2 Vaststelling van de agenda

Agenda Oordeelsvormende commissie M&B en R 17-01-2023 na beeldvormende commissie.doc

3 Mededelingen van het college

4 Herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

Portefeuillehouder: L.B. Kabout
Het doel van het herstelbesluit is uitvoering te geven aan de uitspraak van de Raad van State van 13 juli 2022 door het gebrek in het bestreden vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' te herstellen door het vaststellen van een andere planregeling ter plaatse van het perceel Oosteinderweg 66a.
Vergaderorde:
1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel
2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel
Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 2 februari 2023.

20221129 B&W besluit inzake herstelbesluit bestemmingsplan Oosteinderweg 2020.pdf

Raadsvoorstel Herstelbesluit BP Oosteinderweg 2020.docx

20230109 Planregels NL.IMRO.0358.14-VG03_Oosteinderweg 2020.pdf

Inhoudsopgave bijlagen regels.Pdf.pdf

Bijlage 1 Regels Staat van Bedrijfsactiviteiten.pdf

Bijlage 2 Regels Lijst afwijkende maatvoering woonarken.pdf

Bijlage 3 Regels Rekenmethode molenbiotoop.pdf

Plantoelichting BP Oosteinderweg 2020.Pdf.pdf

Inhoudsopgave bijlagen toelichting.Pdf.pdf

Bijlage 1 Nota van Inspraak en Vooroverleg anoniem.pdf

Bijlage 2 Toelichting Wezenlijke kenmerken en waarden.pdf

Bijlage 3 Toelichting Omschrijving beschermd dorpsgezicht .pdf

Bijlage 4 Toelichting Archeologische waardevolle gebieden.pdf

Bijlage 5 Toelichting LIB art 2.2.2.pdf

Bijlage 6 Toelichting LIB art 2.2.2a.pdf

Bijlage 7 Toelichting LIB art 2.2.3.pdf

Bijlage 8 Printversie toelichting BP Oosteinderweg 2020.Pdf.pdf

Bijlage 9 Printversie 20230109 Planregels NL.IMRO.0358.14-VG03_Oosteinderweg 2020.pdf

Bijlage 10 Printversie NL.IMRO.0358.14.VG02 BLAD 1 na uitspraak RvS.pdf

Bijlage 10 Printversie NL.IMRO.0358.14-VG01-20210331 BLAD1.pdf

Bijlage 11 Printversie NL.IMRO.0358.14-VG01-20210331 BLAD2.pdf

Bijlage 11 Printversie NL.IMRO.0358.14-VG02 BLAD2 na uitspraak RVS.pdf

Bijlage 12 Printversie NL.IMRO.0358.14-VG01-20210331 BLAD3.pdf

Bijlage 12 Printversie NL.IMRO.0358.14-VG02 BLAD3 na uitspraak RvS.pdf

Bijlage 13 Uitspraak RvS Bestemmingsplan Oosteinderweg 2020_220713.pdf

Bijlage 13 plantoelichting Uitspraak RvS Bestemmingsplan Oosteinderweg 2020.pdf

Planverbeelding BP Oosteinderweg 2020 blad 1.pdf

Planverbeelding BP Oosteinderweg 2020 blad 2.pdf

Planverbeelding BP Oosteinderweg 2020 tpv huisnr. 66a.pdf

20230110 Memo 01 Beantwoording aanvullende vragen over herstelbesluit BP Oosteinderweg 2020 uit de gecomb. cie R en M&B van 20-12-2022.pdf

20230115 Nagekomen inspreekreactie omwonenden Oosteinderweg 66.pdf

5 Second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage

Portefeuillehouder: L.B. Kabout
Tijdens de oordeelsvormende commissie Ruimte van 13 september 2022 is door de commissie gevraagd om een second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage.
De rapportage second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage ligt nu voor ter bespreking door de commissie. Zodoende is er eerst alle gelegenheid voor het stellen van vragen over dit onderwerp. Daarna volgt een eventuele schorsing en vervolgens het oordeelsvormende deel in twee termijnen. Voorgesteld wordt het onderwerp Bestemmingsplan Westeinderhage te agenderen voor de raadsvergadering van 2 februari 2023.

20230111 Raadsbrief inzake second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage.pdf

P2236R01D1 Second Opinion ontsluiting Westeinderhage Kudelstaart.pdf

6 Luchtvaartzaken

Dit is een terugkerend agendapunt. Het doel van dit agendapunt is dat fracties of de portefeuillehouder Schiphol onderwerpen beeldvormend ter bespreking kunnen aandragen op het gebied van Schiphol en overlast van het vliegverkeer.
Onderwerpen vooraf aanmelden bij de griffie

20230112 Memo 02 raad position paper Schiphol.pdf

7 Vragenkwartier

8 Sluiting

Gemeente Aalsmeer

AFSPRAKENLIJST GECOMBINEERDE OORDEELSVORMENDE COMMISSIE RUIMTE EN MAATSCHAPPIJ EN BESTUUR D.D. 17 JANUARI 2023

OORDEELSVORMENDE COMMISSIE R EN M&B

Aanwezig:
Voorzitter: de heer D.G. van der Zwaag
Griffier: de heer O.F. Matheijsen
Leden:
AA : de dames C. van Hilst-Dekker, G. Holtrop, J. Keessen, D.M. Prent Bouten en L.J. Lucke en de heren D.J. Biesheuvel en W.T.J.M. Koster
CDA : de dames T. van der Meer en A.M. Harte-Fokker en de heren M.P. Buskermolen, P.F. van den Nouland, D. van Willegen, G.J.H. Winkels en B.P. Adema
VVD : de dames M. Vleghaar, E.S.I. Mijwaart en C.A.M. Simon-van Oosterhout en de heren J.G.E. Bouwmeester, J. de Vries en E.P. Abbenhuës
D66 : mevrouw M.J. Geisler en de heren S.J.R. de Vries en J. van der Tol
GroenLinks : mevrouw P. Lakerveld en de heer R.P. Fransen
PvdA : mevrouw L. Eveleens-van Andel en de heren J.H. Buisma en F.A. Nisters

Portefeuillehouders: de heren D. Kuin, L.B. Kabout, R.K. van Rijn en W. Kikkert

Tijd	Agenda punt	Onderwerp	Afspraak
20.00	1.	Opening door de voorzitter, de heer D.G. van der Zwaag	
20.02	2.	Vaststelling van de agenda	De heer Van den Nouland (CDA) verzoekt het onderwerp ‘Luchtvaart-

			zaken' van de agenda te halen omdat de fractie meer tijd nodig heeft om de notitie te bespreken. De overige fracties kunnen zich hierin vinden. De heer Fransen (GL) vraagt wel aandacht voor het tijdig afhandelen van de subsidie-aanvraag van RBV. Tevens wordt voorgesteld het onderwerp 'Regionale samenwerking' toe te voegen aan de agenda. Met inachtneming van bovenstaande wordt de agenda gewijzigd vastgesteld,
	3.	Mededelingen van het college	Er zijn geen mededelingen van het college.
20.05	4.	**Herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Toezegging: 1.De reactie op de inspreekreactie, welke maandag 16 januari 2023 is ontvangen, wordt toegestuurd aan de raadsleden; 2.Inschatting wordt gemaakt inzake: a.mogelijke consequenties (planschade) bij het niet accorderen van het gevraagde besluit wordt gedeeld met de gemeenteraad; b.kosten voor gemeente bij verder procederen door omwonenden.	Door naar de raadsvergadering van 02-02-2023 als behandelstuk
20.45	5.	**Second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Insprekers zijn de heren Philippa en Kok. Toezegging: 1.De commissie kan op een later moment in gesprek met de verkeerskundige die het rapport heeft opgesteld, zowel op de inhoud als op het proces van de Second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage. 2.Door het college vindt nog een check plaats op de status van de second opinion in relatie tot het bestemmingsplan Westeinderhage,	De commissie heeft zich nog geen oordeel kunnen vormen over de second opinion. Na afronding van toezegging 2 zal het volledige pakket Bestemmingsplan Westeinderhage met bijlagen, worden voorgelegd aan de agendacommissie.

	6.	**Luchtvaartzaken**	Dit agendapunt is van de agenda gehaald.
	7.	**Vragenkwartier**	Er zijn geen vragen ingediend voor het vragenkwartier
	8.	**Regionale samenwerking**	Er zijn geen mededelingen inzake de regionale samenwerking.
21.40	9.	**Sluiting**	De voorzitter sluit de vergadering om 21.40 uur

Gemeente Aalsmeer

AGENDA VOOR DE GECOMBINEERDE VERGADERING VAN DE COMMISSIE RUIMTE EN MAATSCHAPPIJ EN BESTUUR
op dinsdag 17 januari 2023, 20.00 uur

OORDEELSVORMEND

Doel van oordeelsvormende bespreking is dat de raadsfracties de voor- en nadelen van het voorgestelde raadsbesluit hebben verkend en afgewogen en dat het inzichtelijk is voor de commissie aan welke voorwaarden het besluit moet voldoen voor een fractie om hier mee in te kunnen stemmen.

Tijd	Agenda punt	Onderwerp
20.00	1.	**Opening door de voorzitter van de Commissie Ruimte, de heer D.G. van der Zwaag** **Griffier: O.F. Matheijsen**
20.02	2.	**Vaststelling van de agenda**
	3.	**Mededelingen van het college**
20.05	4.	**Herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Het doel van het herstelbesluit is uitvoering te geven aan de uitspraak van de Raad van State van 13 juli 2022 door het gebrek in het bestreden vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' te herstellen door het vaststellen van een andere planregeling ter plaatse van het perceel Oosteinderweg 66a. **Vergaderorde:** 1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel 2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 2 februari 2023.
20.35	5.	**Second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Tijdens de oordeelsvormende commissie Ruimte van 13 september 2022 is door de commissie gevraagd om een second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage. De rapportage second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage ligt nu voor ter bespreking door de commissie. Zodoende is er eerst alle gelegenheid voor het stellen van vragen over dit onderwerp. Daarna volgt een eventuele schorsing en vervolgens het oordeelsvormende deel in twee termijnen. Voorgesteld wordt het onderwerp Bestemmingsplan Westeinderhage te agenderen voor de raadsvergadering van 2 februari 2023.

21.35	6.	**Luchtvaartzaken** Dit is een terugkerend agendapunt. Het doel van dit agendapunt is dat fracties of de portefeuillehouder Schiphol onderwerpen beeldvormend ter bespreking kunnen aandragen op het gebied van Schiphol en overlast van het vliegverkeer. *Onderwerpen vooraf aanmelden bij de griffie* Wethouder Kuin bereidt een gespreksnotitie voor inzake Schiphol; deze notitie wordt na 10 januari 2023 toegevoegd aan de vergaderstukken.
22.35	7.	**Vragenkwartier**
22.50	8.	**Sluiting**

Gemeente Aalsmeer

Onderwerp	Herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

Gevraagd besluit

1. Kennisnemen van de uitspraak van de Raad van State op het beroep tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020';
2. De raad voor te stellen:
   a. Kennis te nemen van de uitspraak van de Raad van State op het beroep tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020';
   b. het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.14-VG03 voor zover betrekking hebbend op de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' voor het perceel Oosteinderweg 66a vast te stellen;
   c. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 27 oktober 2017;
   d. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
3. kennis te geven van de besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op de in artikel 3.8 lid 3 Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze.

Bijlagen	div.
Besluit van de raad nodig	Ja
Openbaarheid	Ja Bekendmaking AWB
Participatie	Neen
Behandeld in B&W-vergadering d.d.	29 NOV 2022, nr 7
Besluit B&W	Conform advies

Datum 14 november 2022
Nummer Z-2017-052407 D22-390155
Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout

Besproken in staf met portefeuillehouder op 17 november 2022

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar R. Luijendijk
Telefoonnummer 540 41 83
E-mail r.luijendijk@amstelveen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Uitvoering geven aan de uitspraak van de Raad van State d.d. 13 juli 2022 door het gebrek in het bestreden vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' te herstellen door het vaststellen van een andere planregeling ter plaatse van het perceel Oosteinderweg 66a.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het nemen van een herstelbesluit over het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020', voor zover betrekking hebbend op de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' voor het perceel Oosteinderweg 66a, door de gemeenteraad.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ordening

Aanleiding

Op 4 maart 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' gewijzigd vastgesteld. Hiertegen zijn beroepschriften ingediend. De Raad van State heeft uitspraak gedaan in de beroepen tegen het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'. Eén van de beroepschriften is gegrond verklaard. De Raad van State was van mening dat de gemeenteraad in haar besluit onvoldoende heeft gemotiveerd dat met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' op het perceel Oosteinderweg 66a een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen geborgd was.

Gevolg van de uitspraak is dat een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' op het perceel Oosteinderweg 66a (die eenmalig voorkomt) is vernietigd wegens een motiveringsgebrek. Het bestemmingsplan, met uitzondering van deze functieaanduiding, is door deze uitspraak onherroepelijk geworden. De Raad van State draagt de gemeenteraad op ten aanzien van het vernietigde deel binnen 20 weken een nieuw besluit te nemen. Dit is een termijn van orde.

Argumenten

Ad. 2b Herstelbesluit bestemmingsplan

De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' op het perceel Oosteinderweg 66a voorziet in de mogelijkheid een dierenopvang te realiseren. Deze aanduiding vloeide voort uit de voorgaande bestemming, de vergunde hondenkennel en de wens van de eigenaar deze functie/mogelijkheid te handhaven. De gemeenteraad heeft in haar vaststellingsbesluit van 4 maart 2021 ten aanzien van deze functieaanduiding de richtafstanden van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' aangehouden. Daarin is voor geluid een richtafstand van 100 meter vermeld buiten stedelijk gebied. In 'gemengd gebied' geldt een richtafstand van 50 meter. De raad heeft zich terecht op het standpunt mogen stellen dat gelet op de bedrijvigheid in de omgeving het hier om 'gemengd gebied' gaat. In verband daarmee heeft de raad verder het standpunt mogen innemen dat als gewaarborgd is dat de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming op een ander perceel minimaal deze 50 meter bedraagt, in zoverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. In het meest ongunstige geval bedraagt de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming ongeveer 45 meter. Uitgaande van de VNG-brochure is een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden in dat geval niet gewaarborgd.

In overleg met de eigenaar zijn twee oplossingen voorgelegd op welke wijze dit motiveringsgebrek hersteld kan worden:

1. Motiveren dat het gebruik als dierenopvang binnen de vastgestelde omvang en locatie van de functieaanduiding voor omwonenden een goed woon- en leefklimaat zal garanderen;

2. De functieaanduiding voor wat betreft omvang en locatie aanpassen zodat zal worden voldaan aan de richtafstand van 50 meter uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

In de huidige situatie wordt geen dierenopvang bedreven. Bij de motivering moet dus worden uitgegaan van een maximale invulling met standaard voorkomende werkzaamheden voor een dierenopvang. Er dient hierbij ook onderzoek naar potentiele hinder te worden gedaan. In overleg heeft de eigenaar aangegeven voorkeur te hebben voor oplossing 2. Hierbij wordt de noordelijke begrenzing van het aanduidingsvlak verschoven waardoor de afstand van de functieaanduiding tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met woonbestemming minimaal 50 meter bedraagt. Het herstelbesluit heeft alleen betrekking op de planverbeelding voor zover het gaat om de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang'. Hiermee kan een goed woon- en leefklimaat worden geborgd en kan worden voldaan aan de uitspraak.

Ad. 2d Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld
Het bestemmingsplan voor Oosteinderweg 2020, voorzover betrekking hebbend op het te herstellen onderdeel, maakt geen bouwwerken mogelijk die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. In dit geval kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geldt derhalve niet als voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 2c en 3 Wettelijke procedure en ter inzagelegging
Het bestemmingsplan is conform de verplichte standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. Op grond van artikel 1.2.4. van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 27 oktober 2017.

In artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat de bekendmaking van het bestemmingsplan plaatsvindt binnen twee weken na de vaststelling in de Staatscourant en langs elektronische weg (Gemeenteblad). In dit artikel is tevens geregeld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar wordt gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ten slot dient de kennisgeving van de vaststelling via elektronische weg toegezonden te worden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belanghebbende gemeenten.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

De uitspraak van de Raad van State heeft tot gevolg dat de raad aan de appellant van het beroep dat gegrond is verklaard het griffierecht (a €180,-) voldoet. Voor deze kosten evenals de kosten voor dit herstelbesluit zijn geen aanvullende middelen benodigd.

Communicatie

Het herstelde vaststellingsbesluit zal kenbaar worden gemaakt aan de partijen die betrokken zijn bij het gegrond verklaarde beroep tegen het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'. Het besluit zal ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven in het digitale Gemeenteblad. Eveneens zal dit worden gepubliceerd in de Nieuwe Meerbode. Het herstelde bestemmingsplan zal digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke viewer RO-Publiceer.

Procedure

De Raad van State heeft de gemeenteraad met toepassing van art. 8.72 lid 4 opgedragen binnen 20 weken na de datum van de uitspraak een nieuw besluit te nemen over het vernietigde onderdeel van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'. Gezien de gegeven termijn, is het doorlopen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb niet nodig. Het besluit dient op wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt. Tegen dit besluit staat beroep open. Het beroep kan alleen worden gericht tegen de in het bestemmingsplan herstelde onderdeel.

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr

Datum B&W-besluit 29 november 2022

Voor de vergadering van raad d.d.
2 februari 2023

Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Ramses Luijendijk
4183
r.luijendijk@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 3 (beeldvormend) en 17 januari 2023

Onderwerp

Herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van de uitspraak van de Raad van State op het beroep tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020';
2. het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.14-VG03 voor zover betrekking hebbend op de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' voor het perceel Oosteinderweg 66a vast te stellen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 27 oktober 2017;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Uitvoering geven aan de uitspraak van de Raad van State d.d. 13 juli 2022 door het gebrek in het bestreden vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' te herstellen door het vaststellen van een andere planregeling ter plaatse van het perceel Oosteinderweg 66a.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het nemen van een herstelbesluit over het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020', voor zover betrekking hebbend op de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' voor het perceel Oosteinderweg 66a, door uw gemeenteraad.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ordening

Aanleiding

Op 4 maart 2021 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' gewijzigd vastgesteld. Hiertegen zijn beroepschriften ingediend. De Raad van State heeft uitspraak gedaan in de beroepen tegen het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'. Eén van de beroepschriften is gegrond verklaard. De Raad van State was van mening dat uw gemeenteraad in haar besluit onvoldoende heeft gemotiveerd dat met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch –

dierenopvang' op het perceel Oosteinderweg 66a een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen geborgd was.

Gevolg van de uitspraak is dat een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' op het perceel Oosteinderweg 66a (die eenmalig voorkomt) is vernietigd wegens een motiveringsgebrek. Het bestemmingsplan, met uitzondering van deze functieaanduiding, is door deze uitspraak onherroepelijk geworden. De Raad van State draagt uw gemeenteraad op ten aanzien van het vernietigde deel binnen 20 weken een nieuw besluit te nemen. Dit is een termijn van orde.

Argumenten

Ad. 2 Herstelbesluit bestemmingsplan
De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' op het perceel Oosteinderweg 66a voorziet in de mogelijkheid een dierenopvang te realiseren. Deze aanduiding vloeide voort uit de voorgaande bestemming, de vergunde hondenkennel en de wens van de eigenaar deze functie/mogelijkheid te handhaven. Uw gemeenteraad heeft in haar vaststellingsbesluit van 4 maart 2021 ten aanzien van deze functieaanduiding de richtafstanden van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' aangehouden. Daarin is voor geluid een richtafstand van 100 meter vermeld buiten stedelijk gebied. In 'gemengd gebied' geldt een richtafstand van 50 meter. Uw raad heeft zich terecht op het standpunt mogen stellen dat gelet op de aanwezige bedrijvigheid in de omgeving het hier om 'gemengd gebied' gaat. In verband daarmee heeft uw raad verder het standpunt mogen innemen dat als gewaarborgd is dat de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming op een ander perceel minimaal deze 50 meter bedraagt, in zoverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. In het meest ongunstige geval bedraagt de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming ongeveer 45 meter. Uitgaande van de VNG-brochure is een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden in dat geval niet gewaarborgd.

In overleg met de eigenaar zijn twee oplossingen voorgelegd op welke wijze dit motiveringsgebrek hersteld kan worden:

1. Motiveren dat het gebruik als dierenopvang binnen de vastgestelde omvang en locatie van de functieaanduiding voor omwonenden een goed woon- en leefklimaat zal garanderen;
2. De functieaanduiding voor wat betreft omvang en locatie aanpassen zodat zal worden voldaan aan de richtafstand van 50 meter uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

In de huidige situatie wordt geen dierenopvang bedreven. Bij de motivering moet dus worden uitgegaan van een maximale invulling met standaard voorkomende werkzaamheden voor een dierenopvang. Er dient hierbij ook onderzoek naar potentiele hinder te worden gedaan. In overleg heeft de eigenaar aangegeven voorkeur te hebben voor oplossing 2. Hierbij wordt de noordelijke begrenzing van het aanduidingsvlak verschoven waardoor de afstand van de functieaanduiding tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met woonbestemming minimaal 50 meter bedraagt. Het herstelbesluit heeft alleen betrekking op de planverbeelding voor zover het gaat om de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang'. Hiermee kan een goed woon- en leefklimaat worden geborgd en kan worden voldaan aan de uitspraak.

Ad. 3 Wettelijke procedure en ter inzagelegging
Het bestemmingsplan is conform de verplichte standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. Op grond van artikel 1.2.4. van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 27 oktober 2017.

Ad. 4 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld
Het bestemmingsplan voor Oosteinderweg 2020, voorzover betrekking hebbend op het te herstellen onderdeel, maakt geen bouwwerken mogelijk die behoren tot de categorieën van bouwwerken

waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. In dit geval kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geldt derhalve niet als voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

De uitspraak van de Raad van State heeft tot gevolg dat uw raad aan de appellant van het beroep dat gegrond is verklaard het griffierecht (a €180,-) voldoet. Voor deze kosten evenals de kosten voor dit herstelbesluit zijn geen aanvullende middelen benodigd.

Communicatie

Het herstelde vaststellingsbesluit zal kenbaar worden gemaakt aan de partijen die betrokken zijn bij het gegrond verklaarde beroep tegen het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'. Het besluit zal ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven in het digitale Gemeenteblad. Eveneens zal dit worden gepubliceerd in de Nieuwe Meerbode. Het herstelde bestemmingsplan zal digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke viewer RO-Publiceer.

Procedure

De Raad van State heeft de gemeenteraad met toepassing van art. 8.72 lid 4 opgedragen binnen 20 weken na de datum van de uitspraak een nieuw besluit te nemen over het vernietigde onderdeel van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'. Gezien de gegeven termijn, is het doorlopen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb niet nodig. Het besluit dient op wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt. Tegen dit besluit staat beroep open. Het beroep kan alleen worden gericht tegen de in het bestemmingsplan herstelde onderdeel.

Bijlagen

- Uitspraak Raad van State d.d. 13 juni 2022 (als bijlage 13 van de plantoelichting)
- Bestemmingsplanverbeelding ter plaatse van Oosteinderweg 66a (oud en nieuw);
- Bestemminsplanverbeelding (alleen digitaal) *;
- Bestemmingsplanregels (alleen digitaal) *;
- Bestemmingsplantoelichting (alleen digitaal) *;
- Bijlagen bij toelichting (alleen digitaal) *.

* De regels, toelichting, bijlagen en planverbeelding (m.u.v. de herstelde aanduiding) zijn hetzelfde als destijds door uw raad op 4 maart 2021 zijn vastgesteld. Deze stukken liggen nu niet opnieuw ter besluitvorming voor.

De secretaris, De voorzitter,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Kennis te nemen van de uitspraak van de Raad van State op het beroep tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020';
2. het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.14-VG03 voor zover betrekking hebbend op de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' voor het perceel Oosteinderweg 66a vast te stellen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 27 oktober 2017;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 februari 2023.

De griffier, De voorzitter,

O. van Kolck mr. G.E. Oude Kotte

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 3
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 15
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 17
Artikel 3 Agrarisch - Tuinbouw 18
Artikel 4 Bedrijf 23
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen 27
Artikel 6 Bedrijf - Scheepswerf 1 28
Artikel 7 Bedrijf - Scheepswerf 2 30
Artikel 8 Gemengd 1 33
Artikel 9 Gemengd 2 35
Artikel 10 Groen 37
Artikel 11 Horeca 39
Artikel 12 Kantoor 42
Artikel 13 Maatschappelijk 45
Artikel 14 Maatschappelijk - Dierenopvang 48
Artikel 15 Natuur 50
Artikel 16 Recreatie 53
Artikel 17 Recreatie - Jachthaven 57
Artikel 18 Sport - Zwembad 61
Artikel 19 Tuin 63
Artikel 20 Verkeer 66
Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied 68
Artikel 22 Water 69
Artikel 23 Water - Permanent Wonen 72
Artikel 24 Water - Verblijfsrecreatie 75
Artikel 25 Wonen 78
Artikel 26 Wonen - Lintbebouwing 81
Artikel 27 Leiding-Gas 87
Artikel 28 Leiding - Water 89
Artikel 29 Waarde - Archeologie 1, 2 en 3 91
Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie Gemeente 94
Artikel 31 Waterstaat - Waterkering 96
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 97
Artikel 32 Anti-dubbeltelregel 98
Artikel 33 Algemene bouwregels 99
Artikel 34 Geluidszone - Industrie 50 dB(A) 101
Artikel 35 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.1 102
Artikel 36 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2 103
Artikel 37 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2a 104
Artikel 38 Luchtvaartverkeerszone LIB artikel 2.2.3 105
Artikel 39 Veiligheidszone - Leiding 106
Artikel 40 Vrijwaringszone - Molenbiotoop 107
Artikel 41 Algemene afwijkingsregels 108
Artikel 42 Overige regels 109
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 110
Artikel 43 overgangsrecht 111
Artikel 44 slotregel 112

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.14-VG03 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-gebonden bedrijf:
het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:
het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening door (één van) de hoofdbewoners, dat door de beperkte omvang ervan in diens woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel en prostitutie;

1.5 aan- en uitbouw:
een gebouw aan een hoofdgebouw waarmee het in verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 aanlegplaats:
een gedeelte van het water door een vaartuig, niet zijnde woonark of woonboot, ingenomen of bestemd om door een vaartuig te worden ingenomen;

1.7 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.8 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van en/of fokken met dieren, met dien verstande dat onder meer:
a. een paardenhouderij, manege, kennel en dierenasiel niet worden aangemerkt als een agrarisch bedrijf;
b. een paardenfokkerij en het houden van paarden voor de melkproductie wordt aangemerkt als agrarisch bedrijf.

1.9 agrarische bedrijfsvoering, grondgebonden:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.10 archeologisch onderzoek:
een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit vroegere tijden;

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen danwel bedrijfsmatig verlenen van diensten (daaronder niet begrepen aan-huis-verbonden-beroepen, detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportdoeleinden);

1.14 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. De bedrijfswoning is slechts toelaatbaar indien, de woning gelet op de aard, inrichting, de omvang en de continuïteit van het bedrijf ter plaatse noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;

1.16 belemmerde strook:
geprojecteerde zone ter weerszijde van de leiding ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Op deze gronden is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zondermeer toegestaan. De belemmerde strook dient in principe obstakelvrij te blijven;

1.17 beschermd stads-dorpsgezicht:
aanwijzing als beschermd stads- en dorpsgezicht zoals bedoeld in de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening van de gemeente Aalsmeer;

1.18 bestaand gebruik of bouwwerk:
een gebruik of een bouwwerk, zoals dat rechtmatig aanwezig is op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel bebouwing zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

1.19 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 boeiboord:
de opstaande kant van een dakgoot, of opstaande kant bij platte daken;

1.23 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.24 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.26 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.27 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.29 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, met inbegrip van een gedeelte daarvan, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.30 bruto vloeroppervlakte b.v.o:
de som van de binnen de gevels gelegen vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.31 dagrecreatie extensief:
recreatief buiten verblijven, uitgezonderd recreatief nachtverblijf, dat in hoofdzaak gericht is op natuur- en landschapsbeleving (voor derden), zoals wandelen, fietsen en paardrijden, waarbij in het algemeen het verlangen naar rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is;

1.32 dagrecreatie intensief:
recreatief buiten verblijven, uitgezonderd recreatief nachtverblijf, al dan niet doorgebracht in onderkomens, die na afloop van het verblijf tezamen met de andere meegebrachte voorwerpen, worden verwijderd, waarbij in het algemeen gebruik wordt gemaakt van een min of meer geconcentreerd voorzieningenpakket en waar het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid relatief groot kan zijn;

1.33 dak:
iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.34 dakkapel:
een toevoeging van ondergeschikte omvang binnen een hellend dakvlak, waarbij het karakter van het dak in stand blijft;

1.35 dakterras:
een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak, al dan niet voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

1.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.37 detailhandel ondergeschikt:

staat ten dienste van de hoofdbestemming en omvat niet meer dan 10% van het bruto vloer oppervlak tot een maximum van 100 m2. Verkoop bij cateringbedrijven en groothandels in de volgende branches die relevant zijn voor de hoofdwinkel structuur, te weten: dagelijkse goederen (kleding en textielzaken, huishoudelijke artikelen en consumentenelektronica) zijn uitgesloten op de bedrijventerreinen. Verkoop van ter plaatse gemaakte producten wordt niet beschouwd ten dienste van de hoofdbestemming van het gebouw te zijn;

1.38 detailhandel perifeer:

winkelformules die vanwege de omvang en de aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra en wooninrichtingszaken. Het verkopen van (gemotoriseerde) voertuigen zoals scooters, scootmobielen en fietsen wordt hier ook onder begrepen;

1.39 dienstverlenend bedrijf:

bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen;

1.40 dierenpension:

een bedrijf dat gericht is op de tijdelijke opvang en verzorging van paarden, niet zijnde manege activiteiten, honden katten en andere kleine huisdieren;

1.41 druiplijn:

de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.42 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.43 erfafscheiding:

een scheiding tussen erven, tuinen en/of openbare ruimten in de vorm van een bouwwerk, dan wel beplanting;

1.44 erker:

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde is begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

1.45 evenement:

een voor publiek toegankelijke gebeurtenis in de openbare ruimte, op of aan de weg, binnen gebouwen of op het openbare water met uitzondering van manifestaties, betogingen, jaar- en weekmarkten;

1.46 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.47 geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.48 geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.49 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.50 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone (50 dB (A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld;

1.51 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.52 groothandelsbedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.53 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.54 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.55 hoofdverblijf:

het verblijf waar iemand woont, zijnde het woonadres zoals bedoeld wordt in de Wet basisregistratie personen;

1.56 horeca 1, daghoreca:

horecabedrijven zoals lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons;

1.57 horeca 2, (fastfood)restaurants, cafetaria, snackbars en shoarmazaken:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren;

1.58 horeca 3, cafés, eetcafe's, bars:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van dranken dan wel op het verstrekken van kleine etenswaren;

1.59 horeca 4, dancings, discotheken, nachtclubs:
een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcohol en niet alcohol-houdende dranken, zoals een dancing of discotheek;

1.60 horeca 5, hotel:
een bedrijf, dat is gericht op het verschaffen van logies en het daarmee verband houdende ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en al dan niet, ondergeschikt daaraan, ruimte biedt voor vergaderingen en cursussen;

1.61 huishouden:
een vaste groep personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd samen te leven;

1.62 jachthaven:
haven met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren, afgemeerd houden of stallen van pleziervaartuigen alsmede voor kleinschalig onderhoud en ondergeschikte reparatiewerkzaamheden;

1.63 kajuitboot:
elk vaartuig dat is voorzien van een opbouw en/of inbouw, die een hoogte heeft van meer dan 1,60 meter, gemeten vanaf het diepste punt van het scheepsvlak, niet bedoeld voor bewoning;

1.64 kampeermiddel:
- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
- één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.65 kamperen:
a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk, dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension, een woning of een tuinhuis;
b. het plaatsen danwel geplaatst houden van kampeermiddelen;
een en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.66 kantoor:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.67 kas:
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van onder meer vruchten, bloemen of planten;

1.68 kruin:
het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen;

1.69 kunstwerk:
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

1.70 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.71 kwetsbaar object, beperkt:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.72 Laagdynamische opslag:

opslag van goederen - en daarbij behorende kleinschalige onderhoud- en reparatiewerkzaamheden - dat geen momentane toeloop van personen of milieuhinder met zich meebrengt en daarmee een geringe verkeersaantrekkende werking heeft die in ieder geval niet groter is dan een verkeersindex van 1 voor personen- danwel goederenvervoer conform Lijst 1 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 danwel opslag dat naar aard en invloed op de omgeving hieraan gelijkwaardig is;

1.73 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur;

1.74 langzaam verkeer:

fiets-, ruiter- en/of voetverkeer of vaarverkeer, niet zijnde snelvaren;

1.75 ligplaats:

een gedeelte van het water door een woonark of woonboot ingenomen of bestemd om door een woonark of woonboot met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen;

1.76 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.77 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.78 manege:

een bedrijf, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het geven van paardrijlessen, het verzorgen, africhten c.q. trainen van paarden en het beoefenen van de ruitersport met een publieke recreatieve- en sportfunctie, al dan niet gecombineerd met het fokken en de verkoop van paarden;

1.79 natuur- en landschapsontwikkeling:

ingrepen teneinde natuurlijke processen in gang te zetten, die de natuurlijke en landschappelijke waarden dienen te versterken;

1.80 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, hydrologische elementen, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang zoals beschreven in de Wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN;

1.81 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water;

1.82 oever:

aan het water grenzende strook land bestaande uit een oevertalud en een horizontaal gebleven oever;

1.83 oevergebruik:

Het gebruik van de oever ten behoeve van de buitenruimte bij een woonark en entree tot de woonark.

1.84 ondergronds bouwen:

het bebouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages);

1.85 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming en/of gebruik onttrokken – voertuigen, vaartuigen, woonschepen, toercaravans, stacaravans, tenten of gedeelten daarvan, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.86 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.87 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.88 overkapping:

een bouwwerk dat geen gebouw is, voorzien van een gesloten dak en met ten hoogste aan één zijde een gesloten wand;

1.89 paarden, hobbymatig:

het houden van paarden waarbij een winstoogmerk ontbreekt en het houden van een beperkt aantal paarden (maximaal 5) strekt ter persoonlijk gebruik van de paarden door de bewoners van het betrokken perceel;

1.90 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van bouwkundige voorzieningen, zoals een omheining en lichtmasten;

1.91 paardenhouderij:

het bedrijfsgericht houden van paarden, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het verzorgen, africhten c.q. trainen van en rijden met paarden, zonder publieke recreatieve- of sportfunctie, zoals een pensionstalling of manege;

1.92 peil:

a. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
b. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;

c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

1.93 permanente bewoning:

het gebruik van een kampeermiddel, woonark, recreatieverblijf of recreatiewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet basisregistratie personen noopt tot inschrijving van bewoners(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Aalsmeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken;

1.94 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.95 pleziervaartuig:

een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie;

1.96 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.97 reclame-uiting:

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera;

1.98 recreatie:

op het grondgebied van de gemeente Aalsmeer gerelateerde activiteiten gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding;

1.99 recreatief medegebruik:

vormen van recreatie waarbij gronden met een niet recreatieve bestemming mede gebruikt worden voor recreatieve activiteiten;

1.100 recreatief nachtverblijf:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.101 recreatiewoning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar de aard en inrichting is bestemd voor recreatief nachtverblijf daaronder niet begrepen trekkershutten;

1.102 sanitair gebouw:

gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen zoals wasgelegenheden en toiletten;

1.103 scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waardoor verschillende, in de regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

1.104 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een

seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.105 straatmeubilair:

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen: abri´s, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, bewegwijzering en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

1.106 talud:

het schuine vlak langs een weg, watergang of van een dijk;

1.107 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.108 toeristisch bedrijf:

economische bedrijfsactiviteiten gericht op het aantrekken van toeristen en bezoekers;

1.109 tuinbouwbedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, door gebruik te maken van kassen en/of van open (onbebouwde) grond;

1.110 tuincentrum:

een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en het basisassortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt. Het basisassortiment bestaat uit tuinartikelen die direct dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen.

1.111 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.112 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.113 voorgevelrooilijn:

dit is de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

1.114 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.115 waterberging:

de tijdelijke opslag van een overmaat aan (oppervlakte) water in (oppervlakte) watersystemen. Waterberging kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

- natuurlijke overstroming (water dat buiten de beekbedding treedt zonder dat hier speciale voorzieningen zijn aangelegd);

- gestuurde overstroming (retentie) (water dat buiten de beekbedding treedt en waarvoor voorzieningen zijn aangebracht zodat dit met vooraf bepaalde frequentie wordt toegepast in gebieden die hiervoor zijn ingericht);
- noodoverloopgebieden (gebieden die met een zeer lage frequentie worden ingezet in geval van noodsituaties);

1.116 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen (sloten), kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

1.117 waterkering:

grondlichamen (dijk) of constructie met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water buiten dat gebied;

1.118 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.119 Wet:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan;

1.120 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daardoor is aan te merken als wooneenheid, niet zijnde een bijzondere woonvorm, dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast het huishouden dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouden in het gebouw is ondergebracht;

1.121 woonark:

drijvend object, in algemene zin niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans bestaande uit een onderschip of een betonbak met vierkante of rechthoekige opbouw, waaronder begrepen een drijvende woning, zowel ten behoeve van permanente bewoning als niet-permanente bewoning;

1.122 woonark voor niet-permanente bewoning

gelijk aan woonarken voor permanente bewoning, met dien verstande dat er geen sprake is van een permanent verblijf, maar van recreatief gebruik, dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben en uitsluitend tussen de voorgeschreven periode, zoals bepaald in de Ligplaatsenverordening Aalsmeer;

1.123 woonark voor permanente bewoning

woonarken die uitsluitend of hoofdzakelijk als woning worden gebezigd of tot woning worden bestemd en dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding en daardoor is aan te merken als wooneenheid (niet zijnde een bijzondere woonvorm) dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast de huishouding, dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in woonark is ondergebracht;

1.124 woongebouw:

een hoofdgebouw dat één of meer woningen bevat;

1.125 zone:

een op de verbeelding aangegeven gebied, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de hoogte van een woonark

vanaf de waterlijn tot aan het hoogste punt van het woonark, met uitzondering van onderschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling:

de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de ashoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 de oppervlakte van een recreatiekavel

de oppervlakte van het kadastrale perceel, of de percelen, exclusief de oppervlakte water;

2.10 vloeroppervlakte:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voor zover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.12 verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.13 horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.

2.14 de lengte en breedte van een woonark

Tussen de langste lengte en de langste breedte (buitenkant bak) exclusief overstekken, loopranden, gangboorden, stootranden e.d.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Tuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Tuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een tuinbouwbedrijf;
b. de tuinbouwgronden;
c. de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap waaronder de natuurverbindingen;
d. de bedrijfsgebouwen die voor de agrarische bedrijfsuitoefening nodig zijn;

alsmede:
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatie' zijn recreatiekavels voor dagrecreatie toegestaan;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'tuincentrum' is een tuincentrum toegestaan;
g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'kas' zijn tuinbouwkassen toegestaan;
h. ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' is laagdynamische opslag toegestaan;
i. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' is een parkeervoorziening toegestaan;
j. ter plaatse van de functieaanduiding 'dierenopvang' is een dierenopvang en -verzorging honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een dierenasiel of dierenpension toegestaan.

met de daarbij behorende:
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
l. erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de agrarische bedrijfspercelen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen voor het agrarisch gebruik of de binnen de hoofdbestemming aangeduide opslagfunctie, horecafunctie of tuincentrum;

m. groenvoorzieningen, waterlopen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en openbare nutsvoorzieningen;
n. (giet-)waterbassins en overige waterberging;
o. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. kassen;
b. andere agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder opslagruimten en bedrijfsgebonden kantoorruimten;
c. gebouwen en andere bouwwerken voor bijzonder gebruik, als bedoeld in artikel 3.1 onder e. tot en met i. van deze planregels;
d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:
a. kassen mogen uitsluitend op het bouwvlak als aangegeven op de planverbeelding worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen kassen tevens buiten het bouwvlak worden geplaatst, doch uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'kas;
c. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter;

d. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
e. kassen dienen te zijn voorzien van een kap, waarvan de helling niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden mag bedragen.

3.2.3 Andere bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
d. bedrijfsgebouwen dienen te zijn voorzien van een kap waarvan de helling van minimaal 15 graden en maximaal 50 graden mag bedragen;
e. bedrijfgebouwen dienen op minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst.

3.2.4 Recreatiekavels

Voor het bouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'recreatiekavels' gelden de volgende regels:
a. per recreatiekavel met een oppervlakte van 1.000 m2 of meer, mag ten hoogste één gebouw worden opgericht, waarvan de bouwhoogte en de oppervlakte niet meer dan respectievelijk 3 meter en 6 vierkante meter mag bedragen;
b. per recreatiekavel met een oppervlak van 100 m2 of meer, mag ten hoogste één bergkist worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte en de oppervlakte niet meer dan respectievelijk 1 meter en 2 vierkante meter mag bedragen;
c. andere bouwwerken, waaronder overkappingen en gebouwde erf- en terreinafscheidingen, zijn niet toegestaan.

3.2.5 Opslag

Voor het bouwen op de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' gelden de regels als gegeven in artikel 3.2.3 en 3.2.8 van deze planregels.

3.2.6 Tuincentrum

Voor het bouwen op de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'tuincentrum' gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen dienen gebouwd te worden als gegeven in artikel 3.2.3 a tot en met d.;
b. bedrijfgebouwen dienen op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen gebouwd te worden als gegeven in 3.2.8 van deze planregels.

3.2.7 Dierenopvang

Voor het bouwen ten behoeve van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' gelden op de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van dierenopvang - dierenopvang' de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de oppervlakte van de bedrijfgebouwen mag niet meer bedragen dan 160m2;
c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen gebouwd te worden als gegeven in 3.2.8 van deze planregels.

3.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen bouwwerken die geen gebouw zijn, met uitzondering van schoorstenen, tevens buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'kas';
c. gebouwde erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan;
d. de bouwhoogte van (giet-)waterbassins bedraagt ten hoogste 5 meter;
e. de bouwhoogte van verlichtingsarmatuur en lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 meter;
f. de bouwhoogte van watersilo's en (koel)torens bedraagt niet meer dan 10 meter;
g. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter.

3.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

3.3.1 Watercompensatie

In het geval door de bouw van gebouwen en bouwwerken danwel het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden op een bouwperceel meer dan 500 m² extra verhard oppervlak zal ontstaan ten opzichte van de situatie bij vaststelling van dit plan, dan dient - voordat de overschrijding plaatsvindt - 15% van het totaal aan toename van verharding te worden gecompenseerd met open water dat in verbinding staat met oppervlaktewater in hetzelfde peilvak.

3.3.2 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

3.3.3 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

3.3.4 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 3.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

3.3.5 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 3.3.3 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

3.3.6 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Laag dynamische opslag

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving onder 3.1, onder h. van dit artikel is ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' het specifieke gebruik door een bedrijf dat is gericht op de laagdynamische opslag van goederen anders dan ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening toegestaan, met dien verstande dat:
a. de opslag uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bedrijfsgebouwen zoals die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig waren;
b. extramurale opslag, alsmede opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, gasflessen en verf, niet is toegestaan;
c. het ter plaatse verhandelen van goederen niet is toegestaan.

3.4.2 Parkeren

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving onder 3.1, onder i. van dit artikel is ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' het specifieke gebruik door het horecabedrijf op Oosteinderweg 243 als parkeerruimte voor maximaal 32 parkeerplaatsen ten behoeve van dit horecabedrijf toegestaan.

3.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
b. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
c. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
d. een uitsluitend of overwegend gebruik:
   I. als tussenhandel voor agrarische producten, toeristisch bedrijf en daarmee vergelijkbaar gebruik;
   II. ten dienste van: de levering van goederen en/of diensten voor het agrarisch-, tuinbouw- en/of ander bedrijf;
e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
f. het gebruik van de gronden ten behoeve van de stalling van diverse voer- en vaartuigen, met uizondering van artikel 3.4.1;
g. het gebruik van de gronden als sport-, wedstrijd- of speelterreinen, paardenweiden en buitenmaneges;
h. het beproeven van voertuigen voor onder meer de motorsport en de modelvliegsport;
i. het parkeren, anders dan ten behoeve van het ter plaatse aanwezige bedrijf, met uitzondering van artikel 3.4.2;

j. het gebruik van gronden en bebouwing als parkeergelegenheid voor reizigers die reizen vanaf de luchthaven Schiphol;
k. het wonen, waaronder het in gebruik nemen van vrijkomende agrarische bebouwing voor woondoeleinden;
l. het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten;
m. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
c. het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering, tijdelijke andere teelt of permanente teelt;
d. het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, dammen en aanlegplaatsen;
f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
g. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

3.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod bedoeld als onder lid 3.5.1 is niet van toepassing ten aanzien van werken en werkzaamheden gericht op of dienstig aan de realisering van de bestemming dan wel voortvloeiend uit normaal onderhoud of beheer van deze gronden.

3.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het terrein.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsactiviteiten van bedrijven die behoren tot de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de van deze planregels uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van:
   I. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
   II. bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
   III. groothandelsbedrijven;
b. bedrijfsgebouwen die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': uitsluitend bedrijfsactiviteiten van bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van:
   I. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
   II. bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
   III. groothandelsbedrijven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel sportartikelen' is een groothandelsbedrijf in sportartikelen met bijbehorende kantoorruimte én het bepaalde onder a., met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.4 toegestaan;

alsmede:
e. ter plaatse van aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' is tevens een verf-, lak en vernisfabriek toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is tevens detailhandel ten dienste van de hoofdbestemming toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' is tevens perifere detailhandel toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' is tevens het bestaande groothandelsbedrijf toegestaan;
i. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn woningen op de eerste verdieping toegestaan;

met de daarbij behorende:
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
k. kantoor- en andere vergelijkbare nevenruimten;
l. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:
m. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 4.1 genoemde gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
d. de regels onder a. tot en met c. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   I. 6 meter voor palen en masten en voor het overige;
   II. 3 meter voor lichtmasten;
c. de regels onder a. en b. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

4.2.3 Windturbines

Voor het bouwen van een windturbine gelden de volgende regels:
a. een windturbine mag op het platte dak gerealiseerd worden;
b. de bouwhoogte van de windturbine mag maximaal 1/3 van de gebouwhoogte zijn met een maximale ashoogte van 7 meter;
c. de rotordiameter mag maximaal 5 meter bedragen;
d. de maximale tiphoogte van de windturbine bedraagt 9,5 meter;
e. een dakoppervlak mag maximaal voor 25% worden bebouwd, dit is inclusief de toegelaten overschrijdingen uit artikel 33.2 onder b;
f. de afstand van een windturbine tot de dichtstbijzijnde belendingen dient ten minste tweemaal de ashoogte te bedragen en de uiteinden van de rotor dienen ten minste 2 meter binnen de perceelsgrenzen blijven.

4.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

4.3.1 Watercompensatie

In het geval door de bouw van gebouwen en bouwwerken danwel het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden op een bouwperceel meer dan 500 m² extra verhard oppervlak zal ontstaan ten opzichte van de situatie bij vaststelling van dit plan, dan dient - voordat de overschrijding plaatsvindt - 15% van het totaal aan toename van verharding te worden gecompenseerd met open water dat in verbinding staat met oppervlaktewater in hetzelfde peilvak.

4.3.2 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

4.3.3 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

4.3.4 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden

gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 4.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

4.3.5 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 4.3.3 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

4.3.6 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Bedrijf tot en met milieucategorie 4.1

Ter plaatse van aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' is de verf-, lak en vernisfabriek die op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

4.4.2 Detailhandel perifeer

Ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel perifeer' is het gebruik door het perifere detailhandelbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

4.4.3 Groothandel

In afwijking van het bepaalde in 4.1. onder a. van dit artikel is ter plaatse van de functieaanduiding 'groothandel' het gebruik door het groothandelsbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

4.4.4 Groothandel sportartikelen

In afwijking van het bepaalde in 4.1. onder a. van dit artikel is ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel sportartikelen' het volgende gebruik toegestaan:
a. het gebruik van niet meer dan 2800 m2 vloeroppervlakte kantoorruimte ten behoeve van het groothandelbedrijf;
b. het groothandelbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan;
c. het gebruik zoals beschreven onder a., mits de bedrijfsactiviteit een verkeersaantrekkende werking heeft die in ieder geval niet groter is dan een verkeersindex van 1 voor personen- danwel goederenvervoer conform de van deze planregels uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

4.4.5 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1, 2 en 3.1;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
c. het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten;
d. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% van het b.v.o. voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
f. het parkeren, anders dan ten behoeve van het ter plaatse aanwezige bedrijf;
g. het gebruik van gronden en bebouwing als parkeergelegenheid voor reizigers die reizen vanaf de luchthaven Schiphol;
h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een internetwinkel met daarbij horende opslag en logistiek;
j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
k. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
l. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
m. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
n. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'detailhandel perifeer' te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, waterzuiveringsinstallatie en warmte- en koudeopslag en daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbij behorende:
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
c. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
d. groenvoorzieningen en openbare ruimten;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte is maximaal 3 meter;
c. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 6 Bedrijf - Scheepswerf 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Scheepswerf 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsactiviteiten van scheepsbouw- en reparatiebedrijven die maximaal behoren tot de categorie 3.2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), behoudens geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
b. gebouwen die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. water;

met daaraan ondergeschikt:
e. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
f. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van hijsinstallaties mag niet meer dan 10 meter bedragen;
d. de hoogte van lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

6.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

6.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

6.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 6.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

6.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 6.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

6.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan scheepsbouw- en reparatiebedrijven die maximaal behoren tot de categorie 3.2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
c. het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten;
d. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% van het b.v.o. voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten;
e. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
g. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 7 Bedrijf - Scheepswerf 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Scheepswerf 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsactiviteiten van scheepsbouw- en reparatiebedrijven die zijn aan te wijzen als te zoneren bedrijfsactiviteit en maximaal behoren tot de categorie 5.1 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
b. gebouwen die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. kantoor- en andere vergelijkbare nevenruimten;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' tevens is een bedrijfswoning toegestaan;
f. water;

met daaraan ondergeschikt:
g. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
h. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen en bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.

7.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. het aantal bestaande woningen zoals aanwezig op het moment van terinzageligging van het ontwerp van dit plan mag niet worden vermeerderd;
b. oorspronkelijke hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
c. per bouwperceel mag maximaal één woning worden gerealiseerd bij een minimale perceelsbreedte van 25 meter of indien de perceelbreedte minimaal 40 meter bedraagt maximaal twee aanéén gebouwde woningen;
d. de maximum bouwdiepte van een oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter;
e. de voorgevelbreedte van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen en van een twee-onder-een-kapwoning niet meer dan 10 meter per woning;
f. de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw bij een perceelsbreedte vanaf 30 meter mag niet meer bedragen dan 15 meter;
g. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in dan wel niet meer dan 5 meter achter de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
h. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
j. de afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient niet minder dan 3 meter te bedragen bij elke vrijstaande zijgevel;
k. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
   I. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw, de afstand tot de zijkant van het dak meer dan 1 meter en de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer dan 1,5 meter mag bedragen;
   II. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
   III. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
   IV. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en niet meer dan 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
   V. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten;
m. gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
n. de regels onder a. tot en met i. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen op een afstand meer dan 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoningen worden gebouwd;
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
c. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
d. de hoogte van hijsinstallaties en lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

7.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

7.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

7.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 7.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

7.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 7.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

7.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan scheepsbouw- en reparatiebedrijven die maximaal behoren tot de categorie 5.1 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
c. het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
d. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% van het b.v.o. voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten;
e. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
g. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Gemengd 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. indoor sportvoorzieningen;
b. cultuur en ontspanning uitsluitend in de vorm van indoor speeltuin en midgetgolf;
c. evenementencentrum;
d. gebouwen die voor de onder a. t/m c. genoemde functies nodig zijn;

met de daarbij behorende:
e. kantoorruimte, kleedruimte en sanitaire voorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. tuinen en erven;
h. terrassen;

met daaraan ondergeschikt:
i. horeca tot maximaal categorie 2;
j. zaalaccommodatie;
k. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
l. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen;
d. enkel de bestaande dakhellingen zoals deze op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig waren zijn toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

8.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

8.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

8.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 8.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

8.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 8.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

8.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan bedoeld in artikel 8.1;
d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Gemengd 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. detailhandel, een supermarkt uitgezonderd;
b. dienstverlenend bedrijf;
c. het wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
d. gebouwen die voor de onder a. t/m c. genoemde functies nodig zijn;

met de daarbij behorende:
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:
g. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
h. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwd oppervlak mag niet meer dan 80% bedragen.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;
e. bij het hoofdgebouw mag een overkapping worden gerealiseerd, met dien verstande dat deze binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd en het maximum bebouwingsoppervlak van 80 % in acht wordt genomen.

9.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

9.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

9.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 9.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

9.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 9.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

9.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Detailhandel

Binnen de bestemming is enkel het gebruik door detailhandelbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

9.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan bedoeld in artikel 9.1;
d. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van het b.v.o. van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
e. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'tunnel' is een verkeerstunnel toegestaan;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'scouting' is een scoutingvereniging met daarbijhorende scoutingactiviteiten toegestaan;
e. gebouwen, die voor de onder c. en d. genoemde functies nodig zijn;

met de daarbij horende:
f. parkeervoorzieningen;
g. fiets-, voet en ruiterpaden;
h. speelvoorzieningen;
i. water, waterlopen, waterpartijen en oevervoorzieningen;
j. bruggen en landhoofden;
k. duikers en duikerbruggen;
l. kunstobjecten;
m. kunstwerken;
n. openbare nutsvoorzieningen;

met de daaraan ondergeschikte:
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. in afwijking van lid a. mag binnen de aanduiding 'tunnel' een verkeerstunnel worden opgericht waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
c. in afwijking van lid a. mag binnen de aanduiding 'scouting' gebouwen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 250 m2, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3 respectievelijk 4 meter mag bedragen.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;

b. het gebruik van gronden als staan-, aanleg- of ligplaats, alsmede kampeerterrein voorzover dit terrein is gelegen buiten de functieaanduiding 'scouting';
c. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
d. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. horecavoorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is uitsluitend horeca 1 en 2 toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' is uitsluitend horeca 5 toegestaan;
d. zaalaccommodatie;

alsmede:
e. wonen met uitzondering binnen de aanduiding 'horeca van categorie 5;

met de daarbij behorende:
f. bouwwerken;
g. terrassen;
h. tuinen en erven;
i. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:
j. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen;
d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels;
b. in afwijking van het gestelde onder a. is binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 80 m2 en een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.
c. de regel onder a. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

11.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

11.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 11.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

11.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 11.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

11.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor horeca;
c. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting.

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. kantoren;

met de daarbij behorende:
b. bouwwerken;
c. tuinen en erven;
d. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:
e. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. horecavoorzieningen tot en met categorie 1 ten dienste van de bestemming.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%;
d. de regel onder a. en b. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van lichtmasten en voor het overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
d. bij het hoofdgebouw mag een overkapping worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
   I. de overkapping op een afstand van niet minder dan 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
   II. de overkapping op niet minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst;
   III. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
   IV. de totale gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen niet meer dan 30 m2 mag bedragen.

12.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

12.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt

voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

12.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

12.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 12.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

12.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 12.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

12.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten;
c. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
e. het parkeren, anders dan ten behoeve van het ter plaatse aanwezige kantoor;
f. het gebruik van gronden en bebouwing als parkeergelegenheid voor reizigers die reizen vanaf de luchthaven Schiphol;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het gebruik als wonen ten opzichte van het bepaalde in 12.1 onder a, met dien verstande dat:

a. het wonen plaats dient te vinden in het hoofdgebouw binnen de bestaande vloeroppervlakte;
b. het aantal wooneenheden mag maximaal 25 bedragen;
c. aangetoond wordt dat de nieuwe woning ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie, waaronder een akoestisch onderzoek;
d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
f. artikel 35 van deze planregels alsmede artikel 2.2.1d lid 2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in acht moeten worden genomen.

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'woning' tevens is een woning toegestaan;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan;

met de daarbij behorende:
d. bouwwerken;
e. tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:
f. horecavoorzieningen tot en met categorie 3 ten dienste van de bestemming;
g. ontsluitingswegen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
h. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming voor zover de gronden niet zijn aangeduid als 'begraafplaats';
i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouw mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
d. de regel onder a. en b. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van lichtmasten en voor het overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;
d. bij het hoofdgebouw mag een overkapping worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
   I. de overkapping op een afstand van niet minder dan 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
   II. de overkapping op niet minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst;
   III. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
   IV. de totale gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen niet meer dan 30 m2 mag bedragen.

13.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

13.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt

voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

13.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 13.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

13.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 13.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

13.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
c. het inrichten en gebruiken van gronden met de aanduiding 'begraafplaats' als parkeervoorziening;
d. het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
e. het gebruik van gronden als begraafplaats, met uitzondering de daarvoor aangeduide gronden, asielzoekerscentrum en verslavingszorg;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige horeca.

Artikel 14 Maatschappelijk - Dierenopvang

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Dierenopvang' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. dierenverzorging honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een trimsalon;

met de daarbij behorende:
b. bouwwerken;
c. tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:
d. kantoor;
e. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
f. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van lichtmasten en voor het overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
d. bij het hoofdgebouw mag een overkapping worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
   I. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
   II. de totale gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen niet meer dan 30 m2 mag bedragen.

14.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

14.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

14.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

14.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 14.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

14.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 14.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

14.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
c. het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandig kantoor.

Artikel 15 Natuur

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' is de uitoefening van een jachthavenbedrijf uitsluitend met recreatiekavels toegestaan;

met de daarbij behorende:
d. oevers en oeverbeschoeiingen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. bouwwerken;
g. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:
h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is een recreatiewoning toegestaan;
i. beperkt openbaar toegankelijk extensief recreatief medegebruik, in de vorm van wandelen, vissen, natuur- en landschapsbeleving of andere niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten;
j. speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het bijzondere gebruik, als bedoeld in artikel 15.1 onder b. en h. van deze planregels;
c. andere gebouwen zijn niet toegestaan.

15.2.2 Tunnel

In afwijking van artikel 15.2.1 onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' een verkeerstunnel worden opgericht waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

15.2.3 Recreatiewoningen

In afwijking van artikel 15.2.1 onder a. mogen recreatiewoningen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'. Hiervoor gelden de volgende regels:
a. per aanduiding is één recreatiewoning toegestaan;
b. bij een recreatiewoning mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
c. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m2 bedragen;
d. de goothoogte mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 50° bedragen.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van wegbewijzeringsborden, aanduidingsborden, en dergelijke mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter;

c. overkappingen en gebouwde terrein- en erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de waterhuishouding;
b. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
c. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend bebouwingsbeeld en de landschappelijke inrichting en inpassing;
d. de aanwezige natuurwaarden;
e. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik voor agrarische doeleinden;
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
c. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
e. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
f. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het dempen, graven, vergroten of herprofileren van watergangen en waterpartijen;
b. het aanleggen van dammen, dijken of andere taluds, of het vergraven dan wel ontgraven van bestaande dammen, dijken en taluds
c. het ontginnen, verlagen van de bodem, afgraven, ophogen of egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
d. het permanent opslaan van goederen.
e. het aanbrengen van drainagesystemen, tenzij het de vervanging van een bestaande drainage betreft;
f. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen.

15.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 15.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;

c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

15.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 15.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in 15.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

15.5.4 Advies over omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid als bedoeld in 15.5.1 van dit artikel wint het bevoegd gezag advies in van de natuur- en landschapsdeskundige omtrent de vraag als bedoeld in 15.5.3 van dit artikel. Indien de waterhuishouding en/of de waterafvoer in het geding is, dient het Hoogheemraadschap van Rijnland daaromtrent te worden gehoord.

Artikel 16 Recreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. recreatiekavels ten behoeve van dagrecreatie;
b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
c. (open) landschapsontwikkeling;
d. ter plaatsen van de functieaanduiding 'gemengd' is een samenhangend recreatief steunpunt toegestaan;

met de daarbij behorende:
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:
g. ontsluitingswegen en andere verhardingen ten behoeve van de bereikbaarheid van de percelen;
h. collectieve parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming;
i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen op recreatiekavels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen worden opgericht op recreatiekavels groter dan 200 m2;
b. de maximale oppervlakte per recreatiekavel mag niet meer bedragen dan 20 m2;
c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter.

16.2.2 Gebouwen binnen 'gemengd'

Voor het bouwen van gebouwen binnen de functieaanduiding 'gemengd' gelden de volgende regels:
a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 7 meter;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%;
d. gebouwen dienen te zijn voorzien van een kap waarvan de helling van minimaal 15 graden en maximaal 50 graden mag bedragen.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. bouwwerken mogen worden opgericht op recreatiekavels groter dan 100 m2;
b. de bouwhoogte van bergkisten mag niet meer dan 1 meter bedragen;
c. de oppervlakte van bergkisten mag niet meer dan 2 m2 bedragen;
d. een aanlegvoorziening ten behoeve van een pleziervaartuig mag een lengte van maximaal 10 meter (evenwijdig aan de oever) en een maximale breedte van 1 meter bedragen;
e. binnen de functieaanduiding 'gemengd' is een schoorsteen toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen;
g. andere bouwwerken, waaronder overkappingen en gebouwde terrein- en erfscheidingen zijn niet toegestaan.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de waterhuishouding;
b. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
c. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend bebouwingsbeeld en de landschappelijke inrichting en inpassing;
d. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

16.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

16.4.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

16.4.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 16.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

16.4.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 16.4.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

16.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Gemengd

Ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' is het volgende gebruik toegestaan:
a. horeca categorie 1 inclusief cateringactiviteiten mede ten dienste van de onder b. t/m g. genoemd gebruik waarbij de publiektoegankelijke ruimte niet meer dan 200 m2 mag bedragen;
b. biljartvereniging;
c. creatieve vorming in de vorm van een werkatelier;
d. (buiten)sportvoorziening;
e. escaperoom;
f. opslagruimte voor pleziervaartuigen;
g. andere recreatieve voorzieningen, niet zijnde horeca categorie 2 of hoger en recreatief nachtverblijf;
h. de totale vloeroppervlakte van de onder a. t/m g. genoemde functies mag niet meer dan 2756 m2 bedragen;
i. buitenruimten ten dienste van parkeren, erfinrichtingen, aanlegvoorzieningen en ontsluitingen van het onder a. t/m g. genoemd gebruik.

16.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
c. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
d. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
g. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

16.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.6.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het dempen, graven, vergroten of herprofileren van watergangen en waterpartijen;
b. het aanleggen van dammen, dijken of andere taluds, of het vergraven dan wel ontgraven van bestaande dammen, dijken en taluds
c. het ontginnen, verlagen van de bodem, afgraven, ophogen of egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
d. het permanent opslaan van goederen.
e. het aanbrengen van drainagesystemen, tenzij het de vervanging van een bestaande drainage betreft;
f. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen.

16.6.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 16.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

16.6.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 16.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in 16.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

16.6.4 Advies over omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid als bedoeld in 16.6.1 van dit artikel wint het bevoegd gezag advies in van de natuur- en landschapsdeskundige omtrent de vraag als bedoeld in 16.6.3 van dit artikel. Indien de waterhuishouding en/of de waterafvoer in het geding is, dient het Hoogheemraadschap van Rijnland daaromtrent te worden gehoord.

16.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:
a. binnen de bouwaanduiding 'karakteristiek' aanwezige gronden het aanwezige ketelhuis te slopen;
b. binnen de functieaanduiding 'gemengd' de bestaande schoorsteen te slopen.

16.7.2 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien:
a. niet is aangetoond dat de bouwkundige staat van de bouwwerken gevaar oplevert voor de directe leefomgeving;
b. er geen omgevingsvergunning is verleend ten behoeve ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw.

Artikel 17 Recreatie - Jachthaven

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het bedrijfsmatig exploiteren van een jachthavenbedrijf, waaronder;
   I. de verhuur van ligplaatsen voor pleziervaartuigen;
   II. de stalling en (buiten)opslag van pleziervaartuigen;
   III. reparatie- en herstelwerkzaamheden van pleziervaartuigen behoren tot de categorie 1, 2 en 3.1 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
b. de bedrijfsvoering van watersportbedrijven;
c. bedrijfsmatige verhuur van recreatiekavels ten behoeve van dagrecreatie;
d. watersport;
e. water;
f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens een bedrijfswoning toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' is uitsluitend de bedrijfsmatige verhuur van recreatiekavels ten behoeve van dagrecreatie en verhuur voor ligplaatsen voor pleziervaartuigen toegestaan;

met de daarbij behorende:
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:
j. oevers en bouwwerken, niet zijnde ligplaatsen, behorende bij de op de planverbeelding aangrenzende ligplaatsen voor woonarken met aanduiding 'jachthaven';
k. horeca tot maximaal categorie 1 (max 150m2);
l. watersportgerelateerde detailhandel (max 150 m2);
m. dienstverlening en kantoor ten dienste van de bestemming;
n. erven, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
o. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 17.1 genoemde gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
d. onverminderd het bepaalde in lid c. van dit artikel dient de afstand tussen bedrijfsgebouwen, niet zijnde stallings- en opslagruimten behoeve van pleziervaartuigen, en de grens met de bestemming "Water" ten minste 2 meter te bedragen.

17.2.2 Bedrijfswoning

Voor de bedrijfswoning geldt met inachtneming van het bepaalde in lid 17.2.1, de volgende regels:

a. een bestaande bedrijfswoning mag op dezelfde plaats worden herbouwd, mits deze zal gaan dienen voor de huishouding van de ondernemer, waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, onverminderd noodzakelijk is;
b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 350 m³;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwwerken mag niet meer dan 60 m² bedragen;
d. de goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 en 4,5 meter.

17.2.3 Recreatiekavels

Voor het bouwen ten dienste van recreatiekavel als bedoeld in artikel 17.1 onder d. gelden de volgende regels:
a. per recreatiekavel met een oppervlakte van 1.000 m2 of meer, mag ten hoogste één gebouw worden opgericht, waarvan de bouwhoogte en de oppervlakte niet meer dan respectievelijk 3 meter en 6 vierkante meter mag bedragen;
b. per recreatiekavel met een oppervlak van 100 m2 of meer, mag ten hoogste één bergkist worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte en de oppervlakte niet meer dan respectievelijk 1 meter en 2 vierkante meter mag bedragen;
c. andere bouwwerken, waaronder overkappingen en gebouwde erf- en terreinafscheidingen, zijn niet toegestaan.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b. 6 meter voor palen en masten;
c. 3 meter voor lichtmasten en het overige;
d. de hoogte andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

17.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

17.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

17.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

17.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 17.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

17.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 17.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

17.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning, uitgezonderd een bedrijfswoning;
b. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
c. het innemen van een ligplaats voor woonarken voor permanente bewoning;
d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen waarvan de aanwezigheid voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet watergerelateerde detailhandel;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, met uitzondering van het bepaalde in 17.1 onder k.;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor grootschalige vermaak faciliteiten, zoals een zwembad, speeltuin of discotheek.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1 van dit artikel voor het vestigen van een bed and breakfast accommodatie in het hoofdgebouw indien voldaan wordt aan de regels voor bed and breakfast uit het thans geldende beleid 'Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Aalsmeer'.

17.5.2 Ligplaatsen voor woonarken voor niet-permanente bewoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1 onder j. van dit artikel voor het bedrijfsmatig aanbieden van ligplaatsen ten behoeve van woonarken voor niet-permanente bewoning indien voldaan wordt aan:
a. de woonark voor niet-permanente bewoning voldoet aan de maatvoering zoals voorgeschreven in artikel 24.2 onder b t/m d;
b. de ligplaats en woonark voldoen aan het Beeldkwaliteitplan Woonarken;

c. het bepaalde in de Ligplaatsenverordening Aalsmeer in acht wordt genomen;
d. het bepaalde in artikel 17.6 is overeenkomstig van toepassing.
e. Indien b. en c. gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

17.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.6.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren: het vergraven van watergangen en waterpartijen.

17.6.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 17.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

17.6.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 17.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de afname van oppervlaktewater wordt gecompenseerd met open water dat in verbinding staat met oppervlaktewater in hetzelfde peilvak.

17.6.4 Advies t.b.v. omgevingsvergunning

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Waterbeheerder.

Artikel 18 Sport - Zwembad

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Zwembad' aangeduide gronden zijn bestemd voor:
a. buitenzwembad;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'woning' tevens is een woning toegestaan;

met de daarbij behorende:
c. kleedruimten;
d. sanitaire voorzieningen;
e. ligweiden;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:
h. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
j. horeca tot maximaal categorie 1;
k. detailhandel.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen, (licht)masten en speeltoestellen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

18.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

18.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

18.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

18.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 18.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

18.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 18.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

18.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding 'woning';
b. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
c. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel.

Artikel 19 Tuin

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. oever behorende bij de op de planverbeelding aangrenzende ligplaatsen voor woonarken;
b. oevergebruik;

met de daarbij behorende:
c. tuinen, erven en oevervoorzieningen;
d. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen;
e. bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' en 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken';

met daaraan ondergeschikt:
f. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
g. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bijbehorende bouwwerken bij woonarken

Voor het oprichten van bijgebouwen bij woonarken gelden de volgende regels:
a. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' is per woonark 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 40 m2;
b. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' is per woonark 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 30 m2;
c. binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' en 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' is, voor zover deze aanduidingen grenzen aan de bestemming 'Water - Verblijfsrecreatie' per woonark voor niet-permanente bewoning 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 6 m2;
d. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
e. de afstand van het zelfstandige bijhorend bouwwerk tot de oeverlijn mag niet minder dan 2 meter bedragen.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen te worden opgericht binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' en 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken';
b. per woonark is maximaal één aanlegplaats toegestaan;
c. de maximale oppervlakte van voorzieningen voor woonarken, met uitzondering van de loopplank bedraagt, per woonark 15 m²;
d. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;
e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 1 meter, gemeten vanaf het waterpeil.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de waterhuishouding;
b. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
c. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend bebouwingsbeeld en de landschappelijke inrichting en inpassing;
d. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
c. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
d. voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
e. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het dempen, graven, vergroten of herprofileren van watergangen en waterpartijen;
b. het aanleggen van dammen, dijken of andere taluds, of het vergraven dan wel ontgraven van bestaande dammen, dijken en taluds
c. het ontginnen, verlagen van de bodem, afgraven, ophogen of egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
d. het permanent opslaan van goederen.
e. het aanbrengen van drainagesystemen, tenzij het de vervanging van een bestaande drainage betreft;
f. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houden constructies, installaties of apparatuur.

19.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 19.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan;

d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

19.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 19.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in 19.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind, gelet op:

a. het belang dat met de ingreep is gediend;
b. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen van het betrokken gebied.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, straten en paden ten behoeve van het wegverkeer;
b. parkeervoorzieningen;
c. in- en uitritten;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'tunnel' is een tunnel toegestaan;

met de daarbij behorende:
e. bouwwerken;
f. standplaatsen, conform standplaatsenbeleid;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. bruggen;
i. viaducten;
j. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
k. geluidwerende voorzieningen;
l. fietsenstallingen;
m. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het bijzondere gebruik, als bedoeld in artikel 20.1 onder c. van deze planregels;
c. andere gebouwen zijn niet toegestaan.

20.2.2 Tunnel

In afwijking van artikel 20.2.1 onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'tunnel':
a. een verkeerstunnel worden opgericht waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
b. een technische ruimte worden opgericht waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3,50 en 4,50 meter en de oppervlakte niet meer dan 60 m2 mag bedragen.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de hoogte van reclame-uitingen en kunstwerken, zowel civiel als cultureel, mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
d. per woonperceel is één (duiker)brug toegestaan;
e. de breedte van (duiker)bruggen ten behoeve van een in- of uitrit naar of van een perceel met de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' mag maximaal 4 meter bedragen;
f. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 meter bedragen.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het langzaamverkeer en verblijfsgebied;
b. erfontslutingen;
c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. bruggen;
f. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
i. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

met daaraan ondergeschikt:
j. straatmeubilair;
k. ondergrondse containers.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
c. per woonperceel is één (duiker)brug toegestaan;
d. de breedte van (duiker)bruggen ten behoeve van een in- of uitrit naar of van een perceel met de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' mag maximaal 4 meter bedragen;
e. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 meter bedragen.

21.3 Specifieke gebruiksregels

21.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterlopen, waterplassen en recreatiewater;
b. water als netwerk voor de waterhuishouding, waaronder waterberging, wateraanvoer en waterafvoer;
c. de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap waaronder de natuurverbindingen en de natuurwaarden;
d. (dras)oevers en groenvoorzieningen langs de oevers, zoals rietkragen;
e. bruggen en landhoofden;
f. verkeer op het water;
g. aanlegplaatsen;

alsmede:
h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - scheepswerf' is medegebruik ten behoeve van het aangrenzende scheepsbouw- en reparatiebedrijf toegestaan;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - botenhuis' is een botenhuis toegestaan;
j. ter plaatse van de functieaanduiding 'jachthaven' is medegebruik ten behoeve van het aangrenzende jachthavenbedrijf waaronder het gebruiken van ligplaatsen toegestaan;
k. ter plaatse van de functieaanduiding 'tunnel' is een tunnel toegestaan;
l. ter plaatse van de functieaanduiding 'scouting' is een scoutingvereniging met daarbijhorende scoutingactiviteiten toegestaan;

met de daarbij behorende:
m. bouwwerken;
n. al dan niet gebouwde voorzieningen met het oog op het beheer en onderhoud;
o. keermuren, oeverbeschoeiingen, duikers en andere bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding;

met daaraan ondergeschikte:
p. openbare nutsvoorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het bijzondere gebruik, als bedoeld in artikel 22.1 onder i. en k. van deze planregels;
c. andere gebouwen zijn niet toegestaan.

22.2.2 Boothuizen

In afwijking van artikel 22.2.1 onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - botenhuis' een botenhuis van niet meer dan 40 m2 worden opgericht waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

22.2.3 Tunnel

In afwijking van artikel 22.2.1 onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' een verkeerstunnel worden opgericht waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

22.2.4 Aanlegsteigers

Voor het bouwen van aanlegsteigers gelden de volgende regels:
a. aanlegsteigers mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - scheepswerf', 'jachthaven' en 'scouting' worden gebouwd;
b. de breedte mag niet meer dan 1,25 meter bedragen;
c. de hoogte van het loopvlak mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
d. in afwijking van b. mag de breedte binnen de aanduiding 'scouting' niet meer dan 1,75 meter bedragen;
e. er dient een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 meter gewaarborgd te zijn;
f. het bouwen op een steiger of vlonder is niet toegestaan.

22.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen (aanleg)steigers en gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen;
b. per woonperceel is één (duiker)brug toegestaan;
c. de breedte van (duiker)bruggen ten behoeve van een in- of uitrit naar of van een perceel met de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' mag maximaal 4 meter bedragen;
d. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;
e. bootoverkappingen zijn niet toegestaan.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. doorvaart;
d. de waterhuishouding;
e. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
f. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
g. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Aanleg- en ligplaatsen

Op de gronden als bedoeld in 22.1 van dit artikel is het volgende specifieke gebruik toegestaan:
a. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonarken voor niet-permanente bewoning binnen de aanduiding 'jachthaven';
b. het gebruiken of laten gebruiken als aanlegplaats voor pleziervaartuigen, waaronder kajuitboten, en bedrijfsschepen binnen de aanduiding 'jachthaven' en 'specifieke vorm van water - scheepswerf';
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats ten behoeve van pleziervaartuigen, uitgezonderd kajuitboten, mits dit plaatsvindt direct aangrenzend aan de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - Lintbebouwing' en 'Tuin' en de functieaanduiding 'scouting';

d. aanvullend op het bepaalde onder b. en c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats ten behoeve van pleziervaartuigen, waaronder kajuitboten mits dit plaatsvindt;
    1. aangrenzend aan het eigen en als zodanige bestemde recreatieperceel en binnen het recreatieseizoen, zijnde tussen 1 april en 15 oktober, of;
    2. direct aangrenzend aan de bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'recreatie' en de bestemming 'Recreatie' met functieaanduiding 'gemengd', mits dit plaatsvindt gedurende maximaal 48 uur;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats voor één bedrijfsschip mits dit plaatsvindt direct aangrenzend aan de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw';
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als tijdelijke aanlegplaats zoals aangewezen in de Algemene Plaatselijke Verordening Aalsmeer;
g. de regels onder c. tot en met f. vinden toepassing met inachtneming van een vrije doorvaartbreedte van minimaal 4,5 meter.

22.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik ten behoeve van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats voor bedrijfsschepen met uitzondering van artikel 22.4.1 onder b.;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats ten behoeve van kajuitboten in afwijking van artikel 22.4.1 onder b. en d.;
d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats ten behoeve van pleziervaartuigen in afwijking van artikel 22.4.1 onder b., c. en d.;
e. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonarken ten behoeve van permanente bewoning;
f. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonarken voor niet-permanente bewoning buiten de aanduiding 'jachthaven'.

Artikel 23 Water - Permanent Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Permanent Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. een ligplaats ten behoeve van één woonark voor permanente bewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woonark;
b. water;
c. waterberging;
d. waterhuishouding;

met de daarbij behorende:
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. voorzieningen voor woonarken;
g. aanlegplaatsen;
h. erf- en terreinafscheidingen.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen van woonarken geldt de volgende bepaling:
a. woonarken dienen minimaal volledig binnen het bestemmingsvlak gelegen te zijn dan wel het bestemmingsvlak volledig te benutten;
b. de woonark mag maximaal 18x6x5 meter bedragen (lxbxh);
c. de woonark grenzend aan een bestemmingsvlak 'Tuin' met een aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' mag maximaal 15x5x4,5 meter bedragen (lxbxh);
d. de afstand tot de naastgelegen woonarken dient aan alle zijden tenminste 5 meter te zijn;
e. de maximale afstand van de woonark tot de insteek van het water bedraagt 1 meter;
f. in afwijking van het bepaalde in lid a tot en met d zijn bestaande woonarken toegestaan in de volgende gevallen:
    I. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot de naastgelegen woonark en/of de insteek van het water, die minder bedragen dan in de regels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
    II. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden van de bijgebouwen tot de oeverlijn, die minder bedragen dan in de regels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
    III. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afmetingen van woonarken die meer bedragen dan in de regels is voorgeschreven en die op de als bijlage 2 bij deze regels toegevoegde lijst afwijkende maatvoering voorkomen, mogen in strijd met de regels worden aangehouden;
    IV. bij vervanging of verplaatsing van de bestaande ark is het bepaalde onder sub III niet meer van toepassing;
    V. in afwijking van het bepaalde onder sub IV mag een woonark die is opgenomen op de lijst van bestaande woonarken met afwijkende maten in bijlage 2 van dit bestemmingsplan na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag voor het veranderen of vernieuwen van die ark wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop de woonark teniet is gegaan.

23.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

23.3.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan slechts worden verleend indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de vigerende Nota Parkeernormen Aalsmeer. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

23.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

23.3.3 Afwijken van de regels

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 23.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of:
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

23.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 23.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

23.3.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 23.2 onder e. sub IV bij vervanging van de bestaande ark indien:
a. er zwaarwegende gronden zijn om af te wijken van de voorgeschreven maatvoering;
b. de maximaal afwijkende afmetingen van de woonark niet meer te bedragen dan de afwijkende afmetingen, zoals opgenomen in bijlage 2;
c. de afwijkende afmeting ruimtelijk inpasbaar zijn indien deze woonark grenst een bestemmingsvlak 'Tuin' met een aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken'.

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 Aan-huis-gebonden beroep en of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf niet groter is dan 30% van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
f. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
g. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

23.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
c. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens anders dan woonarken;
d. voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
e. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 24 Water - Verblijfsrecreatie

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. een ligplaats ten behoeve van één woonark voor niet-permanente bewoning;
b. water;
c. waterberging;
d. waterhuishouding;

met de daarbij behorende:
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. voorzieningen voor woonarken;
g. aanlegplaatsen;
h. erf- en terreinafscheidingen.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen van woonarken geldt de volgende bepaling:
a. woonarken dienen minimaal volledig binnen het bestemmingsvlak gelegen te zijn dan wel het bestemmingsvlak volledig te benutten;
b. de woonark mag maximaal 15x5x3 meter bedragen (lxbxh);
c. de afstand tot de naastgelegen woonarken dient aan alle zijden tenminste 5 meter te zijn;
d. de maximale afstand van de woonark tot de insteek van het water bedraagt 1 meter;
e. in afwijking van het bepaalde in lid a tot en met c zijn bestaande woonarken toegestaan in de volgende gevallen:
   I. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot de naastgelegen woonark en/of de insteek van het water, die minder bedragen dan in de regels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
   II. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden van de bijgebouwen tot de oeverlijn, die minder bedragen dan in de regels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
   III. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afmetingen van de woonark op Oosteinderweg 377a ws3 van 15,9 x 3,6 x 2,1 meter (lxbxh) mag in strijd met de regels worden aangehouden;
   IV. bij vervanging of verplaating van de bestaande ark is het bepaalde onder sub III niet meer van toepassing;
   V. in afwijking van het bepaalde onder sub IV mag de woonark na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag voor het veranderen of vernieuwen van die ark wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop de woonark teniet is gegaan.

24.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

24.3.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan slechts worden verleend indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de vigerende Nota Parkeernormen Aalsmeer. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

24.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

24.3.3 Afwijken van de regels

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 24.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of:
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

24.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 23.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

24.3.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

24.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 24.2 onder d sub IV bij vervanging van de bestaande ark indien:
a. er dienen zwaarwegende gronden zijn om af te wijken van de voorgeschreven maatvoering;
b. de maximaal afwijkende afmetingen van de woonark dient niet meer te bedragen dan de afwijkende afmetingen van woonark op Oosteinderweg 377a ws3 zoals opgenomen in artikel onder 24.2 e. III.

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van een woonark voor permanente bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
d. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens anders dan woonarken;
e. voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of

afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

f. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
g. als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 25 Wonen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
f. groenvoorzieningen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. per bouwvlak als aangegeven op de planverbeelding is één woning toegestaan;
b. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak als aangegeven op de planverbeelding worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. de inhoud van de woningen aan de Mr. Jac. Takkade en woningen die niet direct ontsloten worden op de openbare weg mag niet meer dan 450 m3 bedragen;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
f. bij woningen mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    I. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw, de afstand tot de zijkant van het dak meer dan 1 meter en de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer dan 1,5 meter mag bedragen;
    II. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    III. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    IV. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en niet meer dan 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    V. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.
h. gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
i. de regels onder a. tot en met h. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

25.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de

planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels;
b. de regels onder a. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter;
c. de regels onder a. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

25.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

25.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

25.4.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

25.4.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 25.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of:

b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

25.4.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 25.4.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

25.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.5.1 Aan-huis-gebonden beroep en of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf niet groter is dan 30% van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
f. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
g. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

25.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
c. het opslaan van goederen, stoffen, producten of materialen en materieel, waarvan de aanwezigheid voor de realisering of handhaving van de in lid 1 genoemde bestemming niet noodzakelijk is, dan wel kan worden geacht noodzakelijk te zijn;
d. het gebruik ten behoeve van het kamperen;
e. het gebruik ten behoeve van detailhandel;
f. het gebruik ten behoeve van horeca;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 26 Wonen - Lintbebouwing

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Lintbebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. tuinen en erven;

alsmede:
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' is het bestaande detailhandelbedrijf toegestaan;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf' is bedrijfsuitoefening toegestaan overeenkomstig de bedrijfscategorieën 1 en 2 als aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van deze planregels, met uitzondering van:
   I. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
   II. bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
   III. groothandelsbedrijven;
e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is laagdynamische opslag toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' is een praktijkruimte toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw' is de uitoefening van een tuinbouwbedrijf toegestaan;

met de daarbij behorende:
h. bouwwerken;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. openbare nutsvoorzieningen;
l. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de woonbestemming en de achtergelegen agrarische percelen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 26.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

26.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. het aantal bestaande woningen zoals aanwezig op het moment van terinzageligging van het ontwerp van dit plan mag niet worden vermeerderd;
b. oorspronkelijke hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
c. per bouwperceel mag maximaal één woning worden gerealiseerd bij een minimale perceelsbreedte van 25 meter of indien de perceelbreedte minimaal 40 meter bedraagt maximaal twee aanéén gebouwde woningen;
d. de maximum bouwdiepte van een oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter;
e. de voorgevelbreedte van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen en van een twee-onder-een-kapwoning niet meer dan 10 meter per woning;
f. de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw bij een perceelsbreedte vanaf 30 meter mag niet meer bedragen dan 15 meter;
g. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in dan wel niet meer dan 5 meter achter de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;

h. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
i. de maximale goothoogte mag per dakvlak voor maximaal 30% worden doorsneden;
j. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
k. de afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient niet minder dan 3 meter te bedragen bij elke vrijstaande zijgevel;
l. de afstand van een hoofdgebouw tot bedrijfsbebouwing bedraagt tenminste 14 meter;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    I. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw, de afstand tot de zijkant van het dak meer dan 1 meter en de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer dan 1,5 meter mag bedragen;
    II. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    III. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    IV. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en niet meer dan 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    V. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten;
j. gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
k. de regels onder a. tot en met j. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

26.2.3 Bedrijfsgebouwen ten behoeve van tuinbouw

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving als gegeven onder 26.1 onder g. gelden ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw' de volgende regels:
a. het bestaande bedrijfsgebouw, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, is toegestaan;
b. herbouw met dezelfde afmetingen is toegestaan.

26.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels;
b. de regel onder a. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

26.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van gemetselde penanten in het voorerfgebied mag niet meer dan 2 meter bedragen;

c. de breedte en bouwhoogte van een toegangspoort in het voorerfgebied die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelscheiding, of die geplaatst wordt tussen een groene erfafscheiding, mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 2 meter;
d. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
e. per woonperceel is één (duiker)brug toegestaan;
f. de breedte van (duiker)bruggen ten behoeve van een in- of uitrit naar of van een perceel met de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' mag maximaal 4 meter bedragen;
g. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
h. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter;
i. de regel onder a. tot en met h. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

26.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

26.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

26.4.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

26.4.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 26.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of:
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

26.4.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 26.4.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

26.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

26.5 Afwijken van de bouwregels

26.5.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.2.2 van dit artikel voor het toestaan van een grotere voorgevelbreedte ingeval een blokje tweekappers wordt vervangen door één vrijstaande woning met dien verstande dat de voorgevelbreedte maximaal 15 meter mag bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in ieder geval 3 meter.

26.5.2 Erkers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.2.2 ten behoeve van bouwen van een aan- en/of uitbouw aan de voorgevel (erker), met dien verstande dat:
a. deze afwijkingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast indien de diepte van de betreffende voortuin 2,5 meter of meer bedraagt;
b. de maximum diepte van de erker 1 meter bedraagt;
c. de maximum breedte van de erker 3/5 deel van de voorgevelbreedte van de woning bedraagt;
d. de bouwhoogte van de erker niet hoger is dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
e. de erker bedoeld is om de woonkamer of de keuken te vergroten.

26.6 Specifieke gebruiksregels

26.6.1 Aan-huis-gebonden beroep en of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf niet groter is dan 30% van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
f. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
g. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

26.6.2 Bedrijf

Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf' is het specifieke gebruik door een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf toegestaan, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 26.6.1 onder b. en d. niet van toepassing is.

26.6.3 Detailhandel

Ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' is het gebruik door het detailhandelbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

26.6.4 Laag dynamische opslag

Ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' is het specifieke gebruik door een bedrijf dat is gericht op de laagdynamische opslag van goederen anders dan ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening toegestaan, met dien verstande dat:
a. de opslag uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bedrijfsgebouwen zoals die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig waren;
b. extramurale opslag, alsmede opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, gasflessen en verf, niet is toegestaan;
c. het ter plaatse verhandelen van goederen niet is toegestaan.

26.6.5 Tuinbouw

Ter plaatse van de functieaanduiding 'tuinbouw' is het specifieke gebruik door het tuinbouwbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

26.6.6 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
a. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
b. het opslaan van goederen, stoffen, producten of materialen en materieel, waarvan de aanwezigheid voor de realisering of handhaving van de in lid 1 genoemde bestemming niet noodzakelijk is, dan wel kan worden geacht noodzakelijk te zijn;
c. het gebruik ten behoeve van het kamperen;
d. het gebruik ten behoeve van detailhandel met uitzondering van artikel 26.6.3;
e. het gebruik ten behoeve van horeca;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

26.7 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.1 van dit artikel voor het vestigen van een bed and breakfast accommodatie in het hoofdgebouw indien voldaan wordt aan de regels voor bed and breakfast uit het thans geldende beleid 'Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Aalsmeer'.

26.8 Wijzigingsbevoegdheid

26.8.1 Nieuwe woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd extra woningen toe te staan ten opzichte van het bepaalde in 26.2.2 sub a, met dien verstande dat:
a. bij een vrijstaande woning de perceelsbreedte minimaal 25 meter dient te bedragen;

b. bij een blok tweekappers de perceelsbreedte in totaal minimaal 40 meter dient te bedragen;
c. van de perceelsbreedten zoals zijn genoemd onder a en b van dit onderdeel mag worden afgeweken tot een perceelsbreedten van minimaal 18 meter respectievelijk 26 meter indien de stedenbouwkundige situatie daartoe aanleiding geeft, mits:
   I. de frontbreedte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 50% van de perceelsbreedte; en
   II. het perceel zich voegt in de ritmiek van het bestaande lint.
d. andere type woningen niet zijn toegestaan;
e. verder de bouwregels als opgenomen in 26.2.2 van dit artikel in acht moet worden genomen;
f. aangetoond wordt dat de nieuwe woning ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie, waaronder een akoestisch onderzoek;
g. aangetoond wordt dat de nieuwe woning geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. artikel 35 van deze planregels alsmede artikel 2.2.1d lid 2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in acht moeten worden genomen.

26.8.2 Beëindigen activiteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'detailhandel' te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 27 Leiding-Gas

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding-Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

a. hogedruk aardgastransportleiding W-529-01, met een belemmerde strook van 4 meter, ter weerszijde gemeten uit het hart van de leiding;

Met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming leidingen.
met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27.2 Bouwregels

Binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hart van de leidingen mogen uitsluitend bouwwerken tot een bouwhoogte van 3 meter worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 27.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd mits:

a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op of in de in lid 27.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmerde strook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. diepploegen;
e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

27.4.2 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in lid 27.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de leiding en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren en beheren van de leiding.

27.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 27.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan.

Artikel 28 Leiding - Water

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

a. WRK-leiding ter plaatse van 'hartlijn leiding - water', waarbij een minimale bebouwingsafstand geldt 10 meter aan weerszijden van de leiding;
b. hoofdwatertransportleiding ter plaatse van 'hartlijn leiding - water', waarbij een minimale bebouwingsafstand geldt 5 meter aan weerszijden van de leiding;

met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming leidingen.

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

28.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen binnen 10 meter van de WRK-leiding en binnen 5 meter van de hoofdwatertransportleiding uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de in lid 28.1 bedoelde leidingen.

28.3 Afwijken van de bouwregels

a. In uitzonderlijke gevallen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het veilig en bedrijfszeker functioneren van de leiding en indien planologische, technische en/of economische overwegingen hiertoe aanleiding geven, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid 28.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en);
b. Burgemeester en wethouders winnen alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, schriftelijk advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 28.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren binnen de toetsings-/veiligheidszone:

a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. diepploegen, dat wil zeggen dieper dan 0,30 meter;
e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

28.4.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 28.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de leiding en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren en beheren van de leiding.

28.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 28.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 1, 2 en 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Zie voor een overzicht van de archeologische gebieden in Aalsmeer de bij de plantoelichting behorende bijlage 4.

29.2 Bouwregels

Op de in lid 29.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd indien deze bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 1' geen bodemingrepen tot gevolg hebben;
b. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 2' de bodemingrepen daardoor tot een maximale diepte van 0,40 meter reiken én het bouwwerk een oppervlakte van maximaal 50 m2 bedraagt;
c. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 3' de bodemingrepen daardoor tot een maximale diepte van 0,40 meter reiken én het bouwwerk een oppervlakte van maximaal 500 m2 bedraagt;
d. het bepaalde onder a. tot en met c. is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 29.2 lid a. tot en met c. voor het bouwen ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:

a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

29.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder 29.4.1 van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

29.3.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.4.2 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 3' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
c. het bebossen van gronden;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
i. voor de onder a t/m h genoemde werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig wanneer sprake is van grondbewerkingen:
    I. dieper dan 40 cm én groter dan 50 m2 binnen de aanduiding 'waarde archeologie 2';
    II. dieper dan 40 cm én groter dan 500 m2 binnen de aanduiding 'waarde archeologie 3'.

29.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 29.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

29.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 kan worden verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:

a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

29.4.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 29.4.3 van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

29.4.5 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.4.2 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan met toepassing van artikel 3.6 lid 1, sub a Wro te wijzigen door de bestemming 'Waarde-Archeologie' te wijzigen in een ander regime, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden een hogere of lagere archeologische verwachting aanwezig is.

29.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie Gemeente

30.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Cultuurhistorie Gemeente' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de bescherming en het behoud en/of herstel van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht in overeenstemming met de redengevende omschrijving bijlage 3 bij de plantoelichting.

30.2 bouwregels

30.2.1 Algemeen

De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

30.2.2 Voorgeschreven dakvorm

Hoofdgebouwen en agrarische bedrijfsbebouwing dienen voorzien te zijn van een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 50° mag bedragen.

30.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
b. In afwijking van lid a. zijn transparante erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van niet meer dan 1 meter toegestaan indien deze zich voegen in het landschap.
c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

30.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeente' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
d. het bebossen van gronden en het aanplanten van bomen;
e. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
i. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

30.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 30.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

30.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.3.1 kan worden verleend indien er een positief advies ligt van de gemeentelijke Erfgoedcommissie.

Artikel 31 Waterstaat - Waterkering

31.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterhuishouding door middel van dijken, dijksloten en kaden. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, zijn deze andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming waterkering.

31.2 bouwregels

31.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

31.2.2 Verhouding tot samenvallende bestemmingen

Op de grond met de bestemming waterkering mag ten behoeve van andere, daarmee samenvallende bestemmingen slechts worden gebouwd, indien en voor zover de belangen van de waterkering hierdoor niet worden geschaad.
Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder, waaruit blijkt dat de door de voorgenomen bouwactiviteiten het water(staats)belang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

31.3 afwijken van de bouwregels

31.3.1 Afwijken voor bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 31.2.1 voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen.

31.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 31.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering. Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 32 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 33 Algemene bouwregels

33.1 Algemene regels ten aanzien van bestaande maten

a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die meer bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die minder bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
c. het bepaalde onder a. en b. van deze planregels is uitsluitend van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
d. voorts is in geval van herbouw het bepaalde onder a. en b. van dit artikel slechts van toepassing indien de herbouw geschiedt op dezelfde plaats en de afwijking van de bestemmingsregels niet wordt vergroot;
e. het bepaalde onder a. t/m d. geldt niet voor woonarken.

33.2 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings-, bouwgrenzen en/of hoogtematen te overschrijden:

a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoeptreden, reclame-uitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) bij woongebouwen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeer en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
b. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclame-uitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
c. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
    I. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
    II. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

33.3 Algemene regels voor ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden binnen het bouwvlak tot een maximaal bebouwingspercentage van 100% tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. bij het berekenen van geldende bebouwingspercentages of van het maximaal te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen;

d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

Artikel 34 Geluidszone - Industrie 50 dB(A)

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Geluidzone - Industrie 50 dB(A)' aangeduide gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege de binnen de zone aanwezige grote lawaaimakers, op geluidgevoelige gebouwen.

34.2 Bouwregels

a. Op gronden met de gebiedsaanduiding 'Geluidszone - Industrie scheepswerf 50 dB(A)' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai afkomstig van de aanwezige scheepswerf;
b. Op gronden met de gebiedsaanduiding 'Geluidszone - Industrie schiphol 50-65 dB(A)' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai afkomstig van het aanwezige industrieterrein Schiphol-Oost.

34.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 34.2 mits de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

34.4 Specifieke gebruiksregels

34.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidgevoelige gebouwen als geluidgevoelige gebouwen.

34.4.2 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 34.4.1 en toestaan dat niet-geluidgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 35 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.1

35.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1' gelden beperkingen voor bebouwing en gebruik als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.

35.2 Bouwregels

a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 1' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
b. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 3' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 b. van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
c. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 c. van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 35.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

35.4 Gebruiksregels

a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 1' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
b. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 3' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 b. van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
c. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 c. van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

35.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 35.4 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 36 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2

36.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2', zoals aangegeven op bijlage 5 van de plantoelichting, gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

36.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

36.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 36.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 37 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2a

37.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a', zoals aangegeven op bijlage 6 van de plantoelichting, gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

37.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2a van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

37.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 37.2 indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Artikel 38 Luchtvaartverkeerszone LIB artikel 2.2.3

38.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3', zoals aangegeven op bijlage 7, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

38.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

38.3 Afwijken van gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 38.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 39 Veiligheidszone - Leiding

39.1 Omschrijving

Het voor 'Veiligheidszone-Leiding' aangewezen gebied is aangeduid om een te hoog veiligheidsrisico tegen te gaan voor kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten, vanwege een gasleiding.

39.2 Bouwregels

Binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone-Leiding' mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de binnen dit gebied voorkomende bestemmingen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd of uitgebreid.

39.3 Specifieke gebruiksregels

39.3.1 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken en toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbaar object, mits:

a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
b. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
c. het groepsrisico wordt afgewogen.

Artikel 40 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

40.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

40.2 Bouwregels

Binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' gelden, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de binnen dit gebied voorkomende bestemmingen, de volgende bepalingen:

a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing of beplanting worden opgericht hoger dan het laagste punt van de verticale staande wiek van de molen;
b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het laagste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Een visualisering van deze regel is gegeven in bijlage 3 bij deze planregels.

40.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, met dien verstande dat:

a. de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate wordt aangetast;
b. de vrije windvang van de molen niet verder wordt beperkt;
c. advies is verkregen van de eigenaar en beheerder van de molen.

Artikel 41 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan. Dit is niet van toepassing bij toegelaten binnenplanse afwijkingen en woonarken;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
f. de bestemmingsregels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
    I. bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
    II. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder;
g. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
h. de bestemmingsregels ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
    I. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
    II. deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
    III. groene daken mogen niet als dakterras of daktuin worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.

Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:
i. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
j. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 42 Overige regels

42.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling niet zijnde de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer', dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling, zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

42.2 Voorrangsregels

42.2.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van een dubbelbestemming voor.

42.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:
a. in de eerste plaats de regels van artikel 31 'Waterstaat - Waterkering';
b. in de tweede plaats de regels van artikel 27 'Leiding - Gas';
c. in de derde plaats de regels van artikel 28 'Leiding - Water';
d. in de vierde plaats de regels van artikel 29 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 3';
e. in de vijfde plaats de regels van artikel 30 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeente'.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 43 overgangsrecht

43.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

43.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 43.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 43.1 met maximaal 10%.

43.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 43.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

43.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

43.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 43.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

43.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 43.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

43.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 43.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 44 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Oosteinderweg 2020.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
De griffier, de voorzitter,

Bijlagen bij regels

Bijlage 1

Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2

Lijst van afwijkende maatvoering woonarken

Bijlage 3

Rekenmethode molenbiotoop

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0123	0146		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:										
0124	0147	1	- legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
0124	0147	2	- opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
0124	0147	3	- eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
0124	0147	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1		
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	1	- nertsen en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1		
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1		
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
05	03	-											
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1		
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
10	08	-											
10	08	-	TURFWINNING										
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
11	06	-											
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING										
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:										
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L
111	062	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	30	0	500 C	200 R	500	5.1	1 G	1	B	
111	062	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2	1 G	1	B	
14	08	-											
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.										
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):										
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1		
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	2		
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B	
145	0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1	3 G	3		
15	10, 11	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	2		
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2		
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2		
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2		
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2		
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2		
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	3		
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3		
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	2	B	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	3	B	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	3		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2		
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	1		
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2		
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	12	-											
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK										
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1		
17	13	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2		
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN										
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	3	B	L
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	2	B	
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3		
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		L
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3		L
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2	B	L
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3	B	L
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
242	202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3	B	L
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2	B	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L
25	22	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1		L
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2		L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2		
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3		
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	3	B	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2	3 G	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	3		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2		
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L
27	24	-											
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	2	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6	3 G	3	B	L
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:										
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1	2 G	2	B	
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3	3 G	2	B	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G	2		
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	3	B	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	3	B	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	2	B	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:										
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:										
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3	B	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	3	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	27, 28, 33	-											
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2	B	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	2	B	
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2		L
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2	B	L
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G	3	B	L
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2	B	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2	B	L
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2	B	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-											
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	3	B	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	3	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	2	B	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	38	-											
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	3	B	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2		
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	3		
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2		
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2	B	
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	3	B	L
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	3	B	L
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	3		
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6	1 P	3		
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	2		
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:										
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0	windmolens:										
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2		L
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1		
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2		
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2	3 G	3	B	
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2	3 G	3	B	
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3	3 G	3	B	
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700 C Z	100	700	5.2	3 G	3	B	
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700 Z	50	700	5.2	3 G	3	B	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300 Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2	2 G	3	B	L
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
6323	5223	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6	3 P	3	B	L
6323	5223	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1	1 P	2		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B	
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1		
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1		
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2		
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	3		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	1		

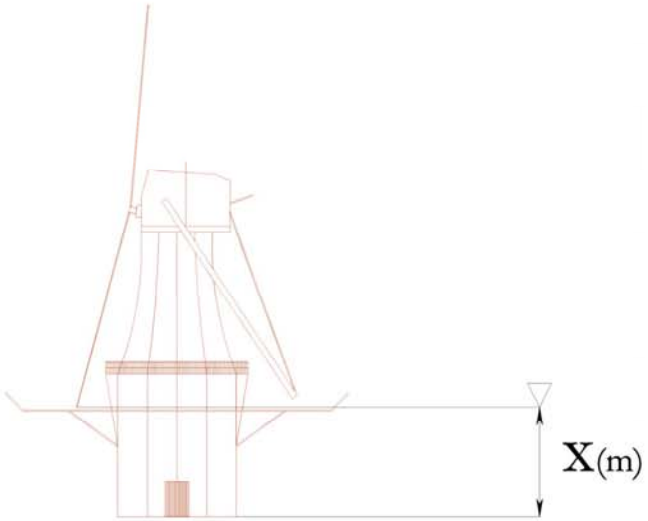
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9233	9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2	3 P	3		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
926	931	2	- niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1	3 P	1		
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	1		
926	931	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2	3 P	2		
926	931	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	I	Kunstskibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1	2 P	1		
926	931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	1 P	1		
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2	2 P	1		L
926	931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	1 P	1		
926	931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	1 P	1		
926	931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	2 P	1		
926	931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	30	500	5.1	2 P	1	B	
926	931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000 Z	30	1000	5.3	2 P	1	B	
926	931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700	50	700	5.2	3 P	1	B	
926	931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500 Z	50	1500	6	3 P	1	B	
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9272.4	93299		Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Afwijkende afmetingen bestaande woonarken voor permanente bewoning

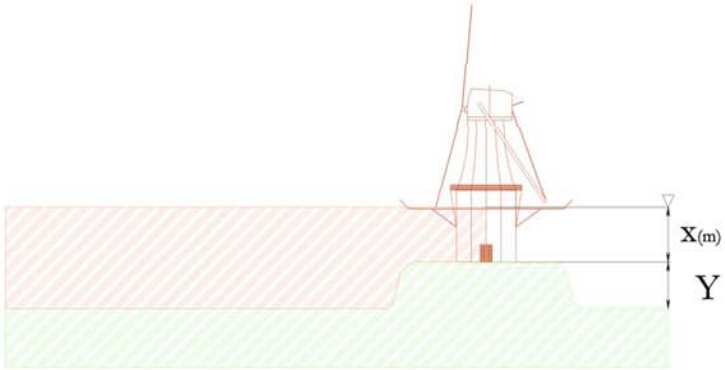
AB-Bootnr	straatnaam	nummer	letter	toevoeging	woonarknummer	direct recht						bestaande afmeting (l x b x h)				
						L		B		H		L		B		H
55 ws2	Oosteinderweg	55		ws	2	15	x	5	x	4,5		18,4	x	4,3	x	3
55 ws3	Oosteinderweg	55		ws	3	15	x	5	x	4,5		18,2	x	4,8	x	3,1
55 ws4	Oosteinderweg	55		ws	4	15	x	5	x	4,5		19,2	x	6,7	x	4,2
55 ws5	Oosteinderweg	55		ws	5	15	x	5	x	4,5		15	x	6,2	x	3,8
59 ws2	Oosteinderweg	59		ws	2	18	x	6	x	5		19	x	5,6	x	4,2
61 ws	Oosteinderweg	61		ws		18	x	6	x	5		20,5	x	4,8	x	4,3
61 ws2	Oosteinderweg	61		ws	2	18	x	6	x	5		20	x	6	x	4,1
79 ws	Oosteinderweg	79		ws		18	x	6	x	5		26	x	7,6	x	4,8
109 ws1	Oosteinderweg	109		ws	1	18	x	6	x	5		21	x	7	x	4,4
127 ws	Oosteinderweg	127		ws		18	x	6	x	5		25	x	6,2	x	4,6
195 ws	Oosteinderweg	195		ws		18	x	6	x	5		20,6	x	6	x	5,6
207 ws	Oosteinderweg	207		ws		18	x	6	x	5		26	x	6,5	x	5,1
211ws1	Oosteinderweg	211		ws	1	18	x	6	x	5		13,5	x	6,5	x	4,2
211 ws4	Oosteinderweg	211		ws	4	18	x	6	x	5		14,4	x	6,4	x	3,3
217 ws	Oosteinderweg	217		ws		18	x	6	x	5		24	x	6,5	x	5,4
219 ws	Oosteinderweg	219		ws		15	x	5	x	4,5		15	x	6,3	x	4,6
271a	Oosteinderweg	271		ws	a	18	x	6	x	5		22	x	7,5	x	6,4
279 ws4	Oosteinderweg	279		ws	4	18	x	6	x	5		19,1	x	6,8	x	4,5
359 ws	Oosteinderweg	359		ws		18	x	6	x	5		19	x	6,5	x	4,3
377a ws1	Oosteinderweg	377	a	ws	1	18	x	6	x	5		19,3	x	6,2	x	4,5
377a ws2	Oosteinderweg	377	a	ws	2	18	x	6	x	5		20	x	4,6	x	6,3
7 ws	Oude Spoordijk	7		ws		18	x	6	x	5		19	x	6	x	3,9
9 ws	Oude Spoordijk	9		ws		18	x	6	x	5		19	x	6	x	4,2
10 ws	Oude Spoordijk	10		ws		18	x	6	x	5		15,6	x	6,5	x	4,3
14 ws	Oude Spoordijk	14		ws		18	x	6	x	5		19	x	4,8	x	4,3
16 ws	Oude Spoordijk	16		ws		18	x	6	x	5		19,5	x	5	x	4,1
17 ws	Oude Spoordijk	17		ws		18	x	6	x	5		16,1	x	6,6	x	4,1
23ws	Oude Spoordijk	23		ws		15	x	5	x	4,5		17	x	6,1	x	4,5
24 ws	Oude Spoordijk	24		ws		18	x	6	x	5		25,5	x	6,5	x	4,1
26 ws	Oude Spoordijk	26		ws		18	x	6	x	5		22	x	6,6	x	4,3
520 ws	Ringvaart-Aalsmeerderdijk	520		ws		15	x	5	x	4,5		17,1	x	5,3	x	4,3
500 ws	Ringvaart-Schipholdijk	500		ws		18	x	6	x	5		18,5	x	7	x	4,3

Stap 1 Bepalen afstand:

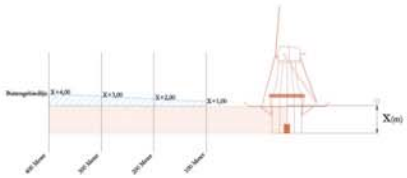


Stap 2 Staat de molen op maaiveldhoogte of is er sprake van een extra hoogteverschil tussen maaiveld en molenromp?

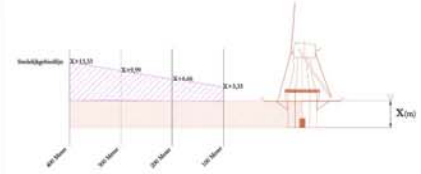
Als er inderdaad sprake is van een extra hoogteverschil, tel dan deze afstand (Y) op bij de afstand X (Stap 1).



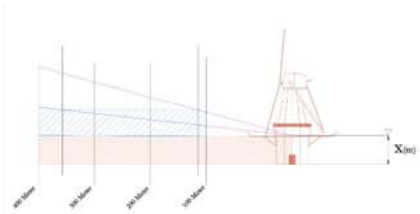
Stap 3 In welk gebied ligt de molen en de nieuw toe te voegen bebouwing?



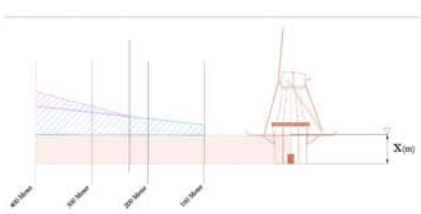
Molenbeschermingszone in buitengebied



Molenbeschermingszone in stedelijk gebied



Molen gelegen in stedelijk gebied

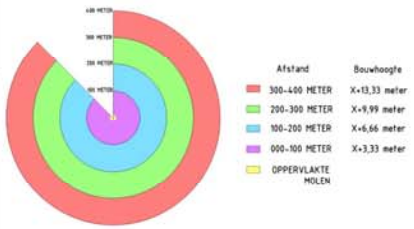


Molen gelegen in buitengebied

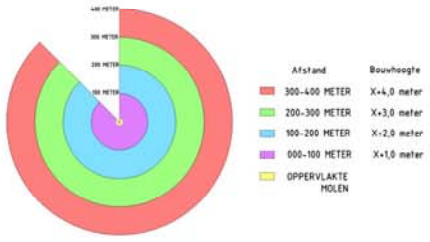
Bepalen van bouwhoogte bij nieuw toe te voegen bebouwing in een molenbiotoop

Stap 4 Met welke bebouwingshoogte dient rekening te worden gehouden *binnen deze zone?*

1. X (stap1) (+gebiedshoogte (stap 3)) + Y (stap2) = Bouwhoogte
2. Bepalen van de afstand waar de bouwhoogte mag voorkomen



Molenbeschermingszone in stedelijk gebied



Molenbeschermingszone in buitengebied

TOELICHTING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 4
1.4 Leeswijzer 5
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 6
2.1 Uitgangspunten 6
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking 7
2.3 Bouwontwikkelingen 10
2.4 Motivatie gemaakte keuzes 12
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 14
3.1 Algemeen 14
3.2 De planregels en bestemmingen 14
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 19
4.1 Actuele regionale behoefte 19
4.2 Economische uitvoerbaarheid 19
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 19
4.4 Handhaving 21
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 23
5.1 Ruimtelijke karakteristiek 23
5.2 Functioneel gebruik 31
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 36
6.1 INLEIDING 36
6.2 Rijksbeleid 36
6.3 Provinciaal en regionaal beleid 38
6.4 Gemeentelijk beleid 43
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT 61
7.1 M.e.r.-beoordeling 61
7.2 Bodem 61
7.3 Water 63
7.4 Archeologie 69
7.5 Geluid 74
7.6 Luchtkwaliteit 75
7.7 Externe veiligheid 77
7.8 Natuur 78
7.9 Duurzaam bouwen en energie 81

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan is het belangrijkste publiekrechtelijk instrument om doelstellingen te realiseren. In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan de belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste –normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het bestemmingsplan, mits digitaal en als ontwerp ter inzage gelegd, van rechtswege de status van omgevingsplan krijgen.

De gemeente Aalsmeer is bezig met de actualisering van de bestemmingsplannen voor haar grondgebied. Het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' vormt een onderdeel van deze actualiseringsslag. Het voorgaande bestemmingsplan Oosteinderweg e.o. 2005' is op 21 september 2006 vastgesteld. Inmiddels hebben er in het plangebied diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Bovendien voldoet het huidige plan deels niet meer aan de huidige inzichten en ruimtelijke opvattingen.

Beleidsmatig bestaat de wens om de kenmerkende kwaliteiten, een combinatie van natuur, landschap en recreatie, te versterken. In beginsel zal, mede gezien de beperkingen van het plangebied, zeer terughoudend om worden gegaan met nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw, nieuwvestiging of uitbreidingen van bedrijven en detailhandelsvestigingen die hiervoor een bedreiging vormen. Overig vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waarvoor planvorming en besluitvorming zijn afgerond, worden meegenomen. Tevens worden de verruimde mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen betrokken bij het bestemmingsplan nu daar een onderlinge wisselwerking bestaat tussen hetgeen vergunningsvrij en via het bestemmingsplan wordt toegestaan.

Recent is een structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie biedt een toetsingskader voor de toekomst.

Voor het overige gaat het in dit bestemmingsplan om het conserveren en beheren van de bestaande situatie en eventueel consolideren van het bestaande juridisch-planologisch kader. Het gemeentelijk beleid is erop gericht toe te werken naar grotere uniformiteit en daardoor meer rechtsgelijkheid van de bestemmingsplannen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van de Oosteinderweg is gelegen in het noorden van de gemeente Aalsmeer en beslaat het Bovenland ten oosten van de dorpskern. Het plangebied is gelegen tussen de Oude Spoordijk in het westen, de Ringvaart van de Haarlemmermeer in het noorden, de Mr. Jac. Takkade in het oosten en de Hoge Dijk in het zuiden. De Hoge Dijk is de grens tussen het Bovenland en achtergelegen Oosteinderpoelpolder.

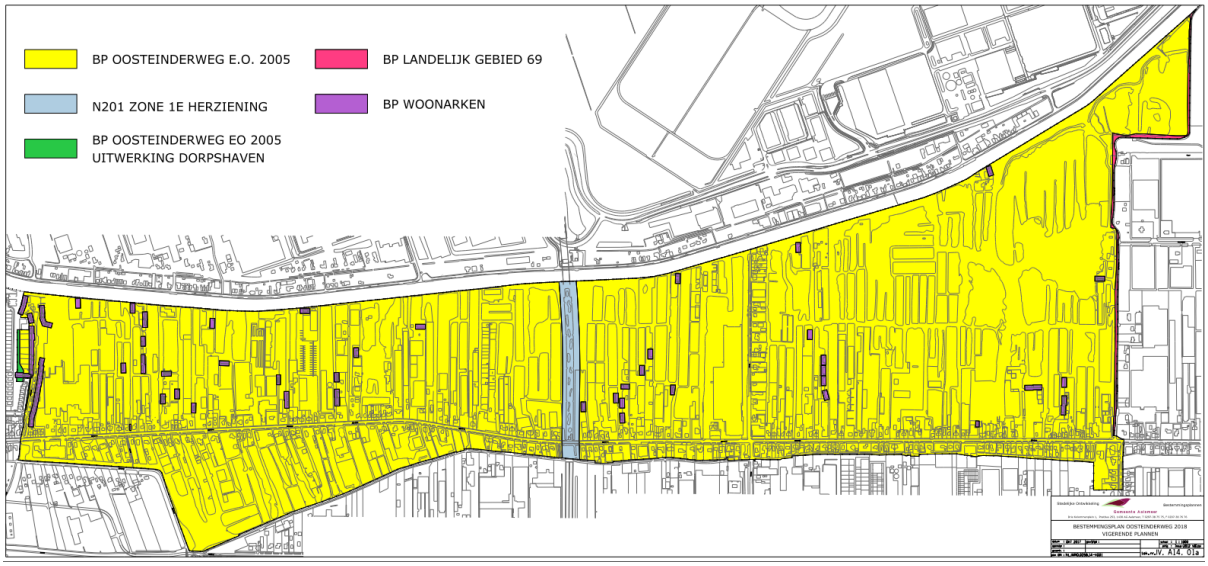


Afb. 1: Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de volgende vier bestemmingsplannen:

1. het bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005'; zoals vastgesteld op 21 september 2006 en deels onherroepelijk geworden op 9 juli 2008. Dit bestemmingsplan komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen. Het resterende deel van dit bestemmingsplan (ten westen van de Oude Spoordijk) is reeds geactualiseerd in het bestemmingsplan 'Aalsmeer- Dorp 2016'. Deel uit makend van dit bestemmingsplan is het uitwerkingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005 - Uitwerkingsplan Dorpshaven'; zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 2 februari 2010 en onherroepelijk geworden op 7 september 2011. Dit uitwerkingsplan geldt voor een kleine strook water in het uiterste westen van het plangebied;
2. het bestemmingsplan '1e herziening N201-zone'; zoals vastgesteld op 27 januari 2005 en onherroepelijk geworden op 5 december 2007. De Waterwolftunnel onder het Bovenland ligt binnen het plangebied. Overige delen zullen worden geactualiseerd binnen het plangebied Green Park Aalsmeer;
3. het bestemmingsplan 'Woonarken'; zoals vastgesteld op 29 oktober 2015 en onherroepelijk geworden op 25 december 2015. Plandelen van dit bestemmingsplan liggen binnen het plangebied. Overige delen liggen overwegend in het Uiterweggebied en worden in die actualisatie meegenomen;
4. het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1969'; zoals vastgesteld op 4 augustus 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 november 1970. Dit geldt voor het westelijk talud van de Mr. Jac. Takkade;
5. Paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen'(analoog); zoals vastgesteld op 28 september 2017 en onherroepelijk geworden op 17 november 2017. Dit plan geldt voor het gehele plangebied.



Afb. 2: Ligging bestemmingsplannen

1.4 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' komt overeen met de Gebiedsvisie Aalsmeer met bijbehorende uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de Gebiedsvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend. Het beleid is in eerste instantie dan ook gericht op het beschermen en instandhouden van de karakteristieke kwaliteiten van het gebied en tegengaan en reguleren van intensieve en verkeersaantrekkende functies. Het bestemmingsplan biedt geen directe titel voor nieuwe ontwikkelingen. Ontwikkelingen die in afgelopen planperiode mogelijk zijn gemaakt worden in deze actualisatie voorzien van planologisch kader op basis waarvan het beheer kan plaatsvinden.

De gemeenteraad heeft voor het plangebied de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft duidelijkheid over de gewenste toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Zodoende zal de visie als toetsingskader gebruikt worden voor komende initiatieven. Voordat de visie wordt opgesteld heeft de gemeenteraad op 13 december 2018 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Ter voorbereiding hiervan hebben gesprekken en interviews plaats gevonden met verschillende stakeholders in het plangebied en met belangrijke overlegpartners. Dit bestemmingsplan loopt voor wat betreft de geboden ontwikkelingsmogelijkheden nog niet vooruit op de structuurvisie. Er zijn immers nog geen concrete en aantoonbaar uitvoerbare inititiatieven ingediend.

2.1.1 Wijzigingen naar aanleiding van beleid

Het bestemmingsplan vertaalt de restrictieve ruimtelijke uitgangspunten ten aanzien van de aanwezigheid van bedrijvigheid en detailhandel in de linten zoals aangegeven in de Gebiedsvisie Aalsmeer (zie verder paragraaf 6.4.1). De beleidsuitgangpunten uit de detailhandelstructuurvisie uit 2008 en de detailhandelsnota werken door in het bestemmingsplan (zie paragraaf 6.4.12). Wat dat betreft is dit het voorzetten van de 'algemene beschrijving op hoofdlijnen' zoals deze in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' is ingezet.

Specifiek voor woonbebouwing in de linten heeft de gemeenteraad de beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" vastgesteld. Deze beleidsnota geeft regels voor de gewenste bebouwingsmassa en verschijningsvorm van de woningen langs een aantal linten binnen de gemeente (zie verder paragraaf 6.4.15). Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming gebracht.

Daarnaast zijn binnen de woonbestemmingen de regels met betrekking tot dakkapellen, erkers en het vestigen van bed and breakfast uit de 'Beleidsregels planologische afwijkingen' verwerkt. Dit laatste thema geldt ook voor de bestemming 'Recreatie - Jachthaven'.

Tevens is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de beleidsuitgangpunten en terminologie uit de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 (zie verder paragraaf 6.4.8.

2.1.2 Wijziging naar aanleiding van relevante wet- en regelgeving

Op 1 januari 2018 is het Luchthavenindelingbesluit gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet onder andere toe op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. De regels in het bestemmingsplan zijn aangepast conform de nieuwe wetgeving, al leidt dit niet tot nieuwe directe bouwtitiels.

Per 1 november 2014 zijn de regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen gewijzigd in het Besluit omgevingsrecht. De nieuwe regeling staat niet langer geïsoleerd van de bebouwingregeling in het bestemmingsplan en is van invloed op de wijze van bestemmen en het toebedelen van erfbebouwing.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (2010) heeft gevolgen voor het realiseren van kwetsbare objecten in de nabijheid van de westelijk gelegen hoge druk gasleiding. Hiertoe is in het plan een veiligheidszone aangewezen.

Gemeente Aalsmeer heeft een nieuwe erfgoedverordening vastgesteld. Deze heeft gevolgen voor de aanwijzing van dubbelbestemmingen waarin archeologische en cultuurhistorische waarden worden geborgd en beschermd. Deze vloeit voort uit de Erfgoedwet (2015).

Tot slot is de meest recente Provinciale Ruimtelijke Verordening, zoals de Provincie Noord-Holland heeft vastgesteld op 3 september 2019 en op 17 september 2019 in werking is getreden, verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Voor het bepalen van de gewenste bestemmingslegging met gebruiks- en bouwmogelijkheden in het plangebied is van belang of de aanwezige functies met daarbij horende verschijningsvorm, zowel planologisch of fysiek aanwezig, kunnen worden doorbestemd of moeten worden wegbestemd. Uitgangspunt is dat legaal aanwezige functies en bebouwingen, indien deze passend blijken binnen de toekomstige visie van het gebied, zullen worden bestemd. Functies die minder passend zijn zullen conform staand beleid worden voorzien van een maatwerkregeling. Bij illegaal gebruik of bebouwing zal beoordeeld moeten worden of dit positief moet worden bestemd of moet worden gehandhaafd.

Binnen het plangebied komen globaal de volgende functies voor die volgens een vaste systematiek worden bestemd:

<u>Wonen</u>
Wonen vindt overwegend plaats langs de linten (Oosteinderweg en Pontweg) of in enkele gevallen verspreid in het plangebied. De woningen in de linten hebben de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' met regels die aansluiten op het daarvoor opgestelde specifieke lintenbeleid. De overige woningen hebben de bestemming 'Wonen' met meer reguliere bouwregels, sommigen met een beperkte inhoud. Dit zijn vooral locaties in kwetsbare gebieden zoals tegen de Ringvaart of de Oosteinderpoel. In beide bestemmingen dient het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden en kan daaromheen erfbebouwing worden gerealiseerd. De diepte van de woonbestemmingen varieert sterk van 20 tot ruim 120 meter. Daarnaast vindt wonen plaats binnen het hoofdgebouw van de bestemming 'Horeca' en 'Gemengd 2' en in enkele gevallen in ondersteunende vorm (dienst- of bedrijfswoningen) binnen bestemmingen 'Sport - Zwembad', 'Maatschappelijk' en 'Recreatie - Jachthaven'.

Binnen het plangebied vindt permanent wonen tevens in woonarken plaats. Deze bijzondere vorm van wonen is bestemd als 'Water - Permanent Wonen'. De regeling zoals deze bestond in het bestemmingsplan 'Woonarken' is materieel in stand gelaten. Alleen wordt de bijbehorende oever met bouwmogelijkheden nu aangeduid binnen de bestemming 'Tuin'. Deze aanduiding impliceert dat de overige tot 'Tuin' bestemde gronden in beginsel onbebouwd dienen te blijven. De bestemming 'Water - Permanent Wonen' en 'Tuin' zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Agrarisch gebruik
Grote delen van het Bovenland, gelegen achter de lintbebouwing, hebben van oudsher een agrarisch gebruik in de vorm van bloementeelt. Het gebied staat bekend om haar trekheestercultuur wat onlosmakelijk deel uit maakt van het landschappelijk karakter van het plangebied. Dit agrarisch gebruik manifesteert zich als deels open teelt op langgerekte legakkers op eilanden en deels in kassen, dichter naar het lint. De agrarische gronden zijn bestemd als 'Agrarisch - Tuinbouw' met delen te bebouwen binnen de bouwvlakken en delen onbebouwd verder richting de Ringvaart. Daar waar enkel kassen mogen worden gebouwd is dat aangeduid.

De trekheestercultuur op het Bovenland van de Oosteinderweg loopt terug waardoor verrommeling en strijdig gebruik achter de linten optreedt. Ondanks dat de Greenport Aalsmeer het gebied heeft aangewezen als 'te transformeren glas' (zowel fysiek aanwezig als onbenutte bouwmogelijkheden) zal dit bestemmingsplan hiervoor nog geen mogelijkheden bieden. De vastgestelde structuurvisie heeft de mogelijke en gewenste transformatiemodellen uitgewerkt. Het uiteindelijke doel is wel dat de verstening in het gebied af dient te nemen. Dat wil zeggen dat de mogelijkheden voor de bouw van kassen en agrarische bedrijfsgebouwen op termijn worden beperkt. Het omzetten van agrarische kavels naar recreatie of natuur heeft de afgelopen periode vaker plaatsgevonden, hiervoor bood het voorgaande bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid, en zal ook de komende planperiode een gewenste optie zijn. Een aantal legale afwijkende functies zoals laag dynamische opslag is binnen de bestemming aangeduid. Illegale afwijkende functies worden niet gelegaliseerd wegens strijd met het geldende ruimtelijke beleid.

Recreatief gebruik
In lijn met de Agenda voor Recreatie en Toerisme wordt in dit bestemmingsplan volop ruimte geboden voor verschillende vormen van recreatief gebruik en toeristische- en leisure functies. Recreatief gebruik komt voor in intensieve en extensieve vorm. Het extensief recreatief gebruik omvat veelal dagrecreatie gericht op natuur- en landschapsbeleving, niet zijnde verblijfsrecreatie. Dergelijke particuliere of verhuurde recreatiekavels vallen binnen de bestemming 'Recreatie' met zeer beperkte bouwmogelijkheden. Een aantal percelen was in het geldende bestemmingsplan al als zodanig bestemd, deze zijn doorbestemd. Binnen de voorheen geldende agrarische bestemming is het gebruik als recreatiekavel onder voorwaarden toegestaan met uitzondering van een zone langs de Ringvaart waar natuurontwikkeling is voorzien. Indien het recreatief gebruik nu als zodanig aanwezig is en het gebruik dus passend is op grond van het voorheen geldende plan, zijn deze gronden bestemd als 'Recreatie' met beperkte bouwmogelijkheden of als zodanig voorzien van een functieaanduiding. Dat wil dus overigens niet zeggen dat alle aanwezige bebouwing voldoet aan deze bouwregels van 6 m2 bebouwing per 1000 m2 recreatiekavel.

Binnen de bestemming 'Natuur' is tevens beperkt extensief recreatief medegebruik toegestaan. Binnen de bestemming 'Natuur' is ook een aantal recreatiewoningen aangeduid welke op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan reeds waren toegestaan. Uitbreiden ervan is niet aan de orde, maar de rechten van deze specifieke gevallen zullen in beginsel worden gerespecteerd.

De intensieve vorm van recreatie is vervat in een bestemming 'Recreatie - Jachthaven'. Het gaat hier vooral om watergerelateerde recreatie. Deze bestemming maakt de bedrijfsmatige exploitatie van een jachthaven mogelijk. Hieronder vallen verschillende bedrijfsactiviteiten zoals verhuren van stallingsruimte of ligplaatsen voor pleziervaartuigen of woonarken voor verblijfsrecreatie, activiteiten gericht op watersport, lichte reparatiewerkzaamheden en ondersteunende functies zoals horeca of detailhandel. Steigers zijn toegestaan binnen de aanduiding 'jachthaven' binnen de bestemming 'Water'.

Andere vormen van recreatief gebruik zijn toegestaan binnen 'Gemengd 1' (vooral leisure), 'Horeca' en 'Sport - Zwembad'. Binnen de bestemmingen 'Wonen - (Lintbebouwing)' en 'Recreatief - Jachthaven' geeft het beleid ruimte voor het vestigen van Bed&Breakfast accommodaties. Onder strikte voorwaarden kan het college hiervoor van de gebruiksregels afwijken.

Natuur en landschapswaarden

Delen van het plangebied maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Door het plangebied lopen ook natuurverbindingen. Deze vinden haar grondslag in de PRV. Via een aantal grotere elementen zoals natuurgebied Oosteinderpoel, de Ringvaart van de Haarlemmermeer en het Molmpoeltje is een zone met stepping stones voorzien die tezamen de Groene As vormen. Gronden in deze Groene As zijn over het algemeen in eigendom bij de Provincie, Landschap Noord-Holland of Stichting De Bovenlanden. Deze gronden hebben de bestemming 'Natuur' gekregen met een bijbehorend stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken. De ecologische verbindingszone die vanaf de Ringvaart naar de Hoge Dijk en over de Oude Spoordijk weer naar de Ringvaart loopt heeft een planregeling zoals de PRV dat voorschrijft.

In enkele gevallen zijn oude seringenakkers de afgelopen planperiode verruigd nadat het agrarisch gebruik is beëindigd. In veel gevallen waren deze akkers in het voorgaande bestemmingsplan aangewezen voor natuurontwikkeling. De akkers kunnen de komende planperiode worden ontwikkeld naar natuureilanden en als zodanig worden beheerd. Dit gebruik is mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw'.

Het geheel aan akkers en eilanden vormt een waardevol landschappelijk ensemble waarin een patroon van sloten, haaks op de Oosteinderweg als voormalige ontginningsas, als belangrijkste ruimtelijke drager wordt aangemerkt. Vanuit het waarborgen van dit patroon, maar ook zeker vanuit oogpunt van het zekerstellen van voldoende waterberging zijn deze sloten bestemd als 'Water'. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met dempen van water en het realiseren van aanlegsteigers worden in beginsel uitgesloten. Innemen van ligplaatsen voor woonarken is niet gewenst tenzij nader is bestemd. Het innemen van een aanleggen van een pleziervaartuig is voorbehouden aan locaties die grenzen aan specfieke bestemmingen (waaronder Wonen). Voor het innemen van een ligplaats voor een kajuitboot (een type pleziervaartuig dat voor overnachting kan worden aangewend) gelden weer andere voorwaarden waaronder een plaats- en tijdsbepaling. De systematiek uit de Algemene Plaatselijke Verordening in combinatie met de bestemmingsplanregels uit het voorgaande bestemmingsplan zijn over genomen in dit bestemmingsplan.

Bedrijvigheid

Verspreid over het plangebied liggen verschillende percelen die bedrijfsmatig gebruikt worden, anders dan de agrarische bedrijvigheid. Dergelijke percelen hebben de hoofdbestemming 'Bedrijf' gekregen. In het voorgaande bestemmingsplan waren verschillende bedrijfsactiviteiten uitgesplitst in 'Bedrijf, 'Scheepswerf I en II', 'Groothandel', 'Garagebedrijf', 'Detailhandel in volumineuze goederen' en 'Opslag'. Dit onderscheid komt nu tot uitdrukking in toevoegingen '- Scheepswerf 1' voor de lichte categorie werven of '- Scheepswerf 2' voor de zware categorie.

Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1, met uitzondering van situaties waar een mix met woningen dit niet wenselijk acht (cat. 2) of waar dit in het voorgaande plan al aanwezig was en nog steeds als zodanig wordt gebruikt (cat. 4). Deze gevallen zijn nader aangeduid.

Verschillende vormen van aanwezige detailhandel zijn ondergebracht onder de hoofdbestemming die daar in beginsel het meest doelmatig is. Dit is of 'Bedrijf' of 'Wonen - Lintbebouwing'. Het gaat om groothandel, perifere detailhandel of reguliere detailhandel dat expliciet is aangeduid als toegestaan gebruik. Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om het gebruik zoals dat op het moment van terinzagelegging aanwezig was. Het college kan de aanduiding (perifere-) detailhandel van de verbeelding verwijderen met een wijzigingsbevoegdheid als het gebruik gedurende langer dan een half jaar is beëindigd. Hiermee wordt het restrictieve beleid ten aanzien van detailhandelsvestigingen in de linten zoals dat wordt voorgezet in het detailhandelnota (zie 6.4.12) in het bestemmingsplan geïmplementeerd.

Solitaire kantoorfuncties hebben de bestemming 'Kantoor' en maatschappelijke voorzieningen, binnen dit plangebied gaat het om twee kerken, de bestemming 'Maatschappelijk'.

2.3 Bouwontwikkelingen

In deze paragraaf worden de ruimtelijke ontwikkelingen beschreven die de afgelopen planperiode in afwijking van het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden en de ontwikkelingen die nu in voorbereiding zijn en waarvoor nog geen planologische procedure is doorlopen en afgerond.

2.3.1 Onherroepelijke ontwikkelingen

Binnen het plangebied heeft een aantal bouwontwikkelingen plaatsgevonden in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan. Veelal is dit gebeurd door middel van vrijstelling of afwijking van het bestemmingsplan. Sommige ontwikkelingen zijn al gerealiseerd, bij anderen moet de bouw nog gestart worden. Deze ontwikkelingen worden nu in dit plan voorzien van een actueel beheerskader. Het gaat onder andere om de volgende in het oog springende ontwikkelingen:

- Perry Sport, Oosteinderweg 247b; het distributiecentrum is verbouwd en uitgebreid met kantoor ter plaatse van een deel van het gebouw dat voorheen een bestemming 'Kinderspeeltuin' had. De oppervlakten kantoorruimte zijn vastgesteld en gemaximeerd;
- Scheepswerf De Vries, Oosteinderweg 35; de werf is uitgebreid met een nieuwe hal achter nrs. 37 en 37a en een parkeerplaats achter nrs. 39 t/m 43. Bouwhoogten zijn overeenkomstig de vergunning opgenomen;
- Jachthaven Ten Broek, Oosteinderweg 105a; het jachthaven is gesaneerd, verschillend strijdig gebruik is beëindigd en er is een bedrijfswoning op de jachthaven gerealiseerd. Deze is nader aangeduid binnen de bestemming;
- Blue Mansion Hotel, Oosteinderweg 248; hotel is gerealiseerd aan de zijde van de Oosteinderweg en de zijde van de Hoge Dijk;
- Bedrijfsunits, Oosteinderweg 106b; Sloop/nieuwbouw van 16 bedrijfsunits waarbij parkeerplaatsen achter het pand zijn voorzien;
- Garagebedrijf met bovenwoningen, Oosteinderweg 335-337; nieuwbouw van een garagebedrijf met appartementen op de verdieping gerealiseerd. Maximale milieucategorie ter plaatse is 2;

- Oosteinderweg 287; verbouwing van voormalige kassen naar botenopslag (1000 m2), daghoreca incl. keuken en opslag ed. (720 m2), sportvoorziening (389 m2), Stichting De Werkschuit (139 m2), biljartvereniging (220 m2) en escaperoom (287 m2). In het voorheen geldende bestemmingsplan hebben de percelen een wijzigingsbevoegdheid naar scheepswerf. De functies kunnen een opmaat zijn naar de ontwikkeling van een concept van samenhangende recreatieve activiteiten;
- Oosteinderweg 291: het gebruik van een drietal loodsen voor niet-agrarisch gerelateerde opslag;
- Verschillende woningen; in het lint van de Oosteinderweg of de Pontweg zijn de afgelopen planperiode verschillende woningen vervangen of toegevoegd. Deze hebben een bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' gekregen inclusief een te bebouwen erf rond de woning.

2.3.2 Toekomstige ontwikkelingen

Het plangebied ligt geheel in de invloedssfeer van Schiphol. Het beperkt de ruimtelijke mogelijkheden en heeft een grote invloed op de leefbaarheid in het gebied. De groei van het luchtvaartverkeer komt voor en groot deel op de Aalsmeerderbaan terecht. Dat betekent dat zeker in het gebied rond de sloopzone (LIB 1 en LIB 2) de vraag gesteld moet worden welk ontwikkelingsperspectief deze gebieden nog hebben. Daarbij speelt het gegeven dat de Oosteinderweg als primaire ontsluiting niet berekend is op veel meer verkeersbewegingen en zeker niet is ingericht op meer vrachtverkeer.

Tegen deze achtergrond worden de voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een (structuur)visie voor de Oosteinderweg. De gemeenteraad heeft de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld op 3 december 2020. De visie brengt in beeld welke ontwikkelingen nog mogelijk en wenselijk zijn in dit zwaar belaste gebied. Ook is duidelijk geworden op welke plekken geen of nauwelijks (commerciële) ontwikkelingen wenselijk zijn en dus het beheer van gronden primair een publieke investering zal vergen.

Het bestemmingsplan loopt niet vooruit op ontwikkelingen die zich nu of in de toekomst mogelijk aandienen. Een aantal ontwikkelingen is nog niet voldoende uitgewerkt of wacht op een beoordeling op ruimtelijke aanvaardbaarheid. In het kader van voorzienbaarheid verdient het de aanbeveling hier in deze toelichting melding van te doen. Deze ruimtelijke procedures zijn vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan niet afgerond en zullen niet in dit bestemmingsplan verwerkt worden. Een viertal ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben aangediend en mogelijk de komende jaren tot uitvoering kunnen worden gebracht zijn:

<u>Ontwikkelingsplan Stichting De Bovenlanden</u>
Doelstelling van De Bovenlanden is het bevorderen en in stand houden van een ecologische verbindingszone langs de Ringvaart. De waardevolle combinatie van landschap, cultuurhistorie en natuur dient levend gehouden te worden en tevens toegankelijk te worden voor bezoekers door de toevoeging van kleinschalige recreatieve bedrijvigheid. Het ontwikkelingsplan bestaat voor het plangebied uit een drietal blokken verspreid over het Bovenland.

Rond de Sloopzone heeft De Bovenlanden een aantal akkers in eigendom. Daarbij moet nog 4,5 ha worden aangekocht ter afronding van de Groene As om uiteindelijk als natuur in te richten. Wel is hier een sanering nodig. Binnen dit blok kan een aantrekkelijke doorvaart voor de kleine watersport terug worden gebracht. Ten westen van de voormalige veiling Bloemenlust zijn de gronden in grotendeels in eigendom van de stichting. Nog 0,5 hectare moet worden aangekocht voor de inrichting als natuur. Bij de Molenpoel liggen 11 akkers waarvan er vier in eigendom zijn van de stichting.

Aankoop van de overige zeven (3 ha.) kan op korte termijn worden gerealiseerd. Na aankoop en herinrichting kunnen de akkers direct worden doorverhuurd aan de trekheesterkwekers ter plaatse voor een duurzame instandhouding van de cultuur.

Oosteinderweg 287
Voor de voormalige kwekerij aan de Oosteinderweg 287 is in 2013 een quickscan vastgesteld voor de herontwikkeling van de percelen. De quickscan richt zich op een stapsgewijze ontwikkeling naar een recreatief steunpunt met een extensief karakter. Hier kan ruimte gezocht worden voor een beperkt aantal recreatieverblijven/arken en horeca in een groene landelijke setting en behoud van een ensemble van kassen, ketelhuis en schoorsteen. Op basis van deze quickscan zijn een viertal ontheffingen verleend te weten:

- Gebruikswijziging van de achterste deel van de kas (51 meter) en hierbij horende terreinen ten behoeve van botenopslag;
- Gebruikswijziging van het ketelhuis ten behoeve van een sportvoorziening;
- Tijdelijke gebruikswijziging van het voorste deel van de kas ten behoeve van daghoreca ZAAI Kweek en Eet (catering en horeca);
- Gebruikswijziging van het middelste deel van de kas ten behoeve van een Stichting de Werkschuit, een biljartvereniging, escaperoom en sportvoorziening.

Op de percelen aan weerszijde is nog ruimte beschikbaar voor andere functies. De in ontwikkeling zijnde visie voor de Oosteinderweg kan duidelijkheid geven welke functies passend worden geacht op een recreatief steunpunt. Tot die tijd zal de initiatiefnemer het concept en de plannen verder uitwerken.

Oosteinderweg 49
Gemeente bereidt de besluitvorming voor met betrekking tot de aanwezige uitbreiding van de parkeerplaatsen bij Scheepswerf De Vries achter Oosteinderweg 49. Initiatiefnemer heeft hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De parkeerplaatsen zijn ten behoeve van het bedrijf met milieucategorie 5.1 dat is begrensd als een gezoneerd industrie- of bedrijventerrein.

Oosteinderweg 32
Gemeente bereidt de besluitvorming voor met betrekking tot de uitbreiding van de verf- en lakfabriek op Oosteinderweg 32. Het geldende bestemmingsplan geeft hier nog uitbreidingsruimte welke in dit bestemmingsplan wordt gerespecteerd. Initiatiefnemer heeft hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend die voorziet in een uitbereiding iets buiten het bouwvlak en waarbij de woning op het perceel wordt gesloopt. Gemeente heeft zich in een eerder stadium postitie uitgelaten over het vooroverleg mede omdat het totale plan bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de voortuinzone en de omlooptijd van opgeslagen stoffen vergroot waardoor er minder vervoersbewegingen nodig zijn. In het kader van deze aanvraag is ook een revisievergunning Wet milieubeheer benodigd. Daarnaast is het bedrijf een BEVI-inrichting (zie paragraaf 7.7.).

2.4 Motivatie gemaakte keuzes

De functionele uitwerking is in overwegende mate gebaseerd op de voorgaande planregeling uit het bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' en 'Woonarken'. Er is geen aanleiding en noodzaak om stedelijke functies ruimer te bestemmen of nieuwe stedelijke functies toe te voegen. De bestemmingsplanregelingen komen materieel grotendeels overeen met de voorgaande regelingen. Soms verschilt de systematiek iets ten gunste van de leesbaarheid of veranderingen in de landelijke of gemeentelijke standaard van de afgelopen jaren. In een enkel geval verschillen regels omdat in het voorgaande plan de vertaling van het beleid naar regels niet op een juiste wijze heeft

plaatsgevonden. Hier liggen over het algemeen geen expliciete beleidswijzigingen aan ten grondslag.

In dit bestemmingsplan is een aantal principiële keuzes gemaakt die afwijken van de voorgaande planregeling. Deze komen tot uitdrukking op de planverbeelding, de planregels of een combinatie tussen beiden. De volgende motiveringen liggen hieraan ten grondslag:

- Het lintenbeleid, zoals dat in 2011 is vastgesteld, is vertaald in de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing'. Voor overige woningen die niet binnen de reikwijdte van dit beleid vallen wordt de bestemming 'Wonen' aangehouden;
- Binnen 'Recreatie - Jachthaven' is het bedrijfsmatig verhuur van recreatiekavels toegestaan. Deze bedrijfsactiviteit paste in het voorheen geldende plan niet binnen de bestemming 'Jachthaven'. Op Jachthaven Ten Broek is hiervoor in de lopende planperiode van het bestemmingsplan afgeweken. Een dergelijke aanvulling op de bedrijfsactiviteiten is geen belasting voor de omgeving, mits zorgvuldig ingepast en geeft geen extra significante hinder. Daarnaast zijn binnen de jachthavens woonarken voor verblijfsrecreatie toegestaan. Deze mogelijkheid was in het geldende bestemmingsplan door de Provincie van goedkeuring onthouden;
- Eveneens van goedkeuring onthouden was de bestemming 'Stille opslag'. Reden hiervoor was het ontbreken van een beperking voor het opslaan van gevaarlijke stoffen. De bestemmingsplanregeling is echter nooit gerepareerd terwijl er geen aanleiding was dit niet te doen. De gevallen die hierdoor dus niet zijn bestemd zijn in dit bestemmingsplan alsnog voorzien van een fucntieaanduiding 'opslag' met daarbij het verbod op de opslag van brand- en exposiefgevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, gasflessen en verf;
- Gebiedsvreemde functies, het gaat hier om vormen of afgeleiden van detailhandel, waaronder groothandelsbedrijven. Deze worden, voorzover legaal aanwezig, voorzien van een maatbestemming. Enkel het gebruik zoals dat aanwezig was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpplan is toegestaan. Het college heeft de bevoegdheid hebt gebruik te wijzigen zodra het langer dan een half jaar beëindigd is. Aan uitbreidingen van perifere detailhandel wordt in beginsel geen medewerking verleend. Dit in lijn met het geldende detailhandelbeleid;
- Bestemmingen die een parkeerbehoefte genereren zijn voorzien van een regeling om voldoende parkeerplaatsen af te dwingen. Deze verplichting is nu al van kracht op grond van het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen. Met een voorwaardelijke verplichting wordt afgifte van een omgevingsvergunning afhankelijk gesteld van de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen conform de op dat moment geldende Nota Parkeernormen Aalsmeer. De wetgever verplicht dit een plaats te geven in bestemmingsplannen nu deze regeling in de bouwverordening is komen te vervallen.
- Binnen een aantal bestemmingen liggen nog onbenutte bouwrechten. In de gevallen waar deze ruimte naar verwachting meer dan 500 m2 bedraagt voorziet deze bestemming in een voorwaardelijke verplichting die de aanvrager van een vergunning verplicht de toe te voegen bebouwing te compenseren van extra oppervlaktewater. Deze verplichting is conform de normen van het waterschap en volgen uit de Keur.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

3.2 De planregels en bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1: inleidende regels; met daarin definities en de wijze van meten en berekenen en de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 2: bestemmingsregels; die het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functies. Per bestemming worden bouwregels gegeven, waarin voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bouwbepalingen worden geregeld.
- Hoofdstuk 3: algemene regels; deze hebben betrekking op in beginsel alle voorafgaande regels. Hierbij gaat het onder meer om de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels algemene afwijkingsbevoegdheid.
- Hoofdstuk 4: overgang- en slotregels.

De regels in hoofdstuk 1 en de algemene regels in hoofdstuk 3 gelden voor het bestemmingsplan als geheel. Zij werken door in de diverse bestemmingen.

Artikelsgewijze beschrijving regels en bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

<u>Begrippen (artikel 1)</u>
hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

<u>Wijze van meten (artikel 2)</u>
hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Binnen bestemmingen die een parkeervraag genereren is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiervoor wordt de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen afhankelijk gesteld van de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is te herleiden uit de Nota Parkeernormen Aalsmeer. De voorwaardelijke verplichting verwijst naar de op moment van indiening geldende nota.

Binnen een aantal bestemmingen is een stelsel van nadere eisen, zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d. Wro, opgenomen. In die gevallen kan Burgemeester en Wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen aan de te verlenen omgevingsvergunning verbinden. Deze eisen zijn gericht op de landschappelijke inpassing van bouwwerken en komen terug in bestemmingen die binnen of grenzen aan het landschappelijk waardevol ensemble van water, akkers en natuur.

Agrarisch - Tuinbouw (artikel 3)
Deze bestemming geldt voor de in het plangebied aanwezige agrarische, in hoofdzaak grondgebonden bedrijvigheid. Binnen de bestemming wordt tevens ruimte geboden voor natuurontwikkeling. Niet agrarische opslag is als laagdynamische opslag aangeduid. Binnen de aanduiding 'tuincentrum' is een klein tuincentrum toegestaan. Bedrijfsbebouwing dient binnen de bouwvlakken te worden opgericht. Buiten de bouwvlakken zijn enkel kassen toegestaan, voor zover deze op de verbeelding zijn aangeduid als 'kas'.

Bedrijf, - Nutsvoorzieningen - Scheepswerf 1 - Scheepswerf 2 (artikel 4, 5, 6 en 7)
Deze bestemming geldt voor de in het plangebied zelfstandig voorkomende vormen van bedrijvigheid. Voorts kunnen op deze gronden bedrijven worden gerealiseerd/gevestigd, welke in de van toepassing verklaarde categorieën van de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst staan aangegeven. Deze lijst is zodanig ingericht, dat naarmate de te verwachten hinderlijkheid van een inrichting groter is deze inrichting in een hogere categorie is geplaatst. Bedrijven met een hogere categorie dan 3, of een grotere verkeersaantrekkende werking zoals perifere detailhandel of groothandelbedrijven zijn specifiek aangeduid. Hiervoor geldt een maatwerkregeling. Bouwen dient plaats te vinden binnen de bouwvlakken, waarbij bouwhoogten en bebouwingspercentages staan aangegeven.

Gemengd 1 en 2 (artikel 8 en 9)
Deze gronden zijn bestemd voor een combinatie van twee of meer gelijkwaardige functies, respectievelijk sport, cultuur/ontspanning en evenementencentrum (1) en detailhandel, dienstverlening en wonen (2). Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages. Uitwisselen tussen verschillende functie is mogelijk zolang hiervoor voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Groen (artikel 10)
Het groen binnen het plangebied is als zodanig bestemd. Het groen is mede bestemd voor bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voor verhardingen, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en straatmeubilair. Specifiek is de scoutingvereniging aan het einde van de Oude Spoordijk aangeduid. Hierbinnen mag beperkt worden gebouwd.

Horeca (artikel 11)
De horecavestigingen zijn opgenomen in deze bestemming. De horecabedrijven zijn onderverdeeld in drie verschillende categorieën, namelijk categorie 1: lunchrooms,

koffie-/theehuizen, categorie 2: restaurants, cafetaria, snackbars en catagorie 5: hotel. Uitwisseling tussen horecabedrijven mag slechts plaatsvinden naar een lagere categorie. Daarnaast zijn zaalaccommodaties toegestaan. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Kantoor (artikel 12)
Onder deze bestemming is een zelfstandige kantoorpand (accountantkantoor) opgenomen. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Maatschappelijk, - Dierenopvang (artikel 13 en 14)
De maatschappelijke voorzieningen, in dit geval twee religieuze voorzieningen, zijn als zodanig bestemd. In deze bestemming is onder meer een dienstwoning en begraafplaats opgenomen. Een dierenopvanglocatie heeft een specifieke bestemming gekregen. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Natuur (artikel 15)
Deze bestemming omvat het grootste deel van de door de Provincie ecologische verbindingszone door het Bovenland, waaronder natuurgebied Oosteinderpoel als Ecologische Hoofdstructuur. Gronden zijn overwegend in eigendom Stichting De Bovenlanden, de Provincie Noord-Holland en Landschap Noord-Holland. Deze gronden hebben een functie voor landschaps- en natuurontwikkeling. De extensieve dagrecreatieve functie in het noordwesten van het gebied is specifiek aangeduid. Verspreid binnen de bestemming ligt een aantal specifiek aangeduide recreatiewoningen met beperkte bouwmogelijkheden.

Recreatie, - Jachthaven (artikel 16 en 17)
Recreatiekavels en jachthavens zijn opgenomen in deze bestemming. Binnen jachthavens zijn verschillende aan de bedrijfsvoering gerelateerde functies toegestaan, waaronder verhuur van recreatiekavels en ligplaatsen van woonarken voor verblijfsrecreatie en pleziervaartuigen. Een bedrijfswoning is specifiek aangeduid. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages. Op recreatiekavel mag zeer beperkt gebouwd worden en is afhankelijk gesteld van de grootte van het kavel.

Sport - Zwembad (artikel 18)
Onder deze bestemming is het Oosterbad opgenomen. Ter plaatse is een dienstwoning toegestaan. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Tuin (artikel 19)
Onder deze bestemming zijn tuinen bij woonarken opgenomen. De bestemming dient in samenhang gezien te worden met 'Water - Permanent Wonen' en 'Water - Verblijfsrecreatie'. Feitelijk zijn het de oevers ten behoeve van het oevergebruik bij de woonarken. Tuinen dienen onbebouwd te blijven met uitzondering van daarvoor als 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' en 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' (voor locaties in landelijk gebied) aangeduide gronden. Afhankelijk van de ligging en het soort woonark waaraan het grenst is een bepaalde oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan.

Verkeer, - Verblijfsgebied (artikel 20 en 21)
Onder de verkeersbestemming zijn gebracht de verkeerswegen ten dienste van gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden, alsmede geluidwerende voorzieningen. De specificatie Verblijfsgebied is voorbehouden aan gronden die gebruikt worden en ingericht zijn ten dienste van langzaamverkeer en/of eigenweg.

Water, - Permanent Wonen - Verblijfsrecreatie (artikel 22, 23 en 24)
Onder deze bestemming zijn de doorgaande en bevaarbare watergangen opgenomen. De ligplaatsen voor de woonarken hebben een specifieke bestemming, ofwel voor permanente bewoning, ofwel voor verblijfsrecreatie. De maximale maten van de woonark zijn in de regels opgenomen en zijn afhankelijk van het soort woonark (voor permanente bewoning of verblijfsrecreatie) en ligging (wel of niet in landelijk gebied). In veel gevallen zijn afwijkende maten toegestaan overeenkomstig het bij de regels behorende overzicht (bestaande aanwezige woonark) waarbij men bij vervanging van de woonark terug valt op de gewenste maten.

Wonen, - Lintbebouwing (artikel 25 en 26)
Binnen deze bestemming zijn de bestaande woningen toegestaan. Woningen langs linten zijn gespecificeerd en de regels zijn conform het lintenbeleid. Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd in overeenstemming met de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte. Bij woningen zijn onder voorwaarden aan-huis-gebonden-activiteiten toegestaan en worden regels gegeven voor erfbebouwing. Ondergeschikte functies zoals detailhandel, opslag en praktijkruimte zijn aangeduid en van een maatwerkregeling voorzien. Binnen de lintbebouwing (art. 26) is het toevoegen van woningen binnen de bouwvlakken middels een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden toegestaan.

Dubbelbestemmingen (artikel 27 t/m 31)
Als dubbelbestemming zijn opgenomen Leiding - Gas, Leiding - Water, Waarde - Archeologie 1, 2 en 3, Waarde - Cultuurhistorie Gemeente en Waterstaat - Waterkering. De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 32)
Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 33)
In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons.

Geluidszone - Industrie 50dB (artikel 34)
Binnen deze gebiedsaanduiding liggen de gronden binnen de invloed van een gezoneerd industrie- of bedrijventerrein (Scheepswerf De Vries en Industrieterrein Schiphol) liggen. Hierbinnen zijn geen geluidsgevoelige gebouwen toegestaan tenzij de geluidsbelasting voldoen aan een geldende of verkregen hogere grenswaarde.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 35 t/m 38)
Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerzones LIB) voor bedoeld zijn. Afhankelijk van welk artikel uit het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is gelden beperkingen voor bouwen en gebruik.

Veiligheidszone - Leiding (artikel 39)
Binnen deze gebiedsaanduiding liggen de gronden binnen de invloed van een hoge druk gasleiding liggen. Hierbinnen zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan tenzij de grenswaarden voor het groepsrisico en risicoafstanden worden afgewogen.

Vrijwaringszone - Molenbiotoop (artikel 40)
Hier wordt het gebied aangeduid waarbinnen, ter bescherming van een vrije windvang van de molen en de waarde als landschappelijk element, beperkingen gelden voor de bouwhoogte en oprichten van hoogopgaande beplanting. Tevens wordt aangegeven onder welke voorwaarde van dit verbod kan worden afgeweken.

Algemene afwijkingsregels (artikel 41)
In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Overige regels (artikel 42)
In dit artikel staat aangegeven in welke volgorde de verschillende dubbelbestemmingen gelden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 43)
Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 44)
Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Actuele regionale behoefte

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking 2.0' die per 1 juli 2017 in werking is getreden.
De 'stappen van de ladder' worden is artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling
2. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, geeft de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Binnen het bestemmingsplan wordt geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die van dien aard is dat deze als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. De actuele regionale behoefte van dit bestemmingsplan hoeft dus niet te worden aangetoond.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

4.2.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan dient vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. (Zie artikel 6.2.1. Bro)

Voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, maar betreft een conserverend bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen ontwikkeld als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het voorontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van vrijdag 3 november 2017 tot en met donderdag 14 december 2017. Hiervan is vooraf digitaal kennisgegeven in de Staatscourant en het Gemeenteblad en in de Nieuwe Meerbode op 2 november 2017.

Er is een informatieavond gehouden op 27 november 2017, waarbij eenieder kon worden ingelicht over de doelstellingen van het voorontwerp bestemmingsplan en waarbij gelegenheid is gegeven om vragen te stellen en reacties naar voren te brengen. In bijlage 1 van de plantoelichting zijn de inspraakreacties zakelijk weergegeven en is het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders neergelegd.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 2 november 2017.
De toezending is gedaan met het verzoek om binnen zes weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Ministerie van EL&I
4. Steunpunt Monumenten en Archeologie (MOOI Noord-Holland)
5. Kamer van Koophandel voor Amsterdam e.o
6. Gasunie
7. Liander
8. PWN Noord-Holland
9. Luchthaven Schiphol Group
10. Gemeente Haarlemmermeer
11. Stichting De Bovenlanden
12. Landschap Noord-Holland
13. Ondernemend Aalsmeer
14. Land- en tuinbouworganisatie Noord
15. Vrijwillige Adviescommissie
16. Brandweer Amstelland
17. Wijkraad De Dorper
18. Wijkraad Aalsmeer Oost

De instanties welke staan vermeld onder de 3 t/m 6 en 9 t/m 18 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder de 1, 2, 7 en 8 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

In bijlage 1 volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 15 november tot en met 27 december 2019.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn er 31 zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn ontvangen na deze termijn. De

zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit.

4.4 Handhaving

4.4.1 Uitvoerings- en handhavingsbeleid

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstallen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

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

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in de Omgevingswet terug.

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:
- De prioriteiten bij de uitvoering van voorgenomen activiteiten.
- De methodiek die de gemeente gebruikt om te bepalen of gestelde doelen worden bereikt.
- De objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissingen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen.
- De werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen.

- De afspraken die door de gemeente met de Omgevingsdienst en met de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving zijn gemaakt.
- De wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de gestelde doelen te bereiken.
- De wijze waarop bestuurlijke sancties en de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen.
- De wijze waarop de gemeente handelt na overtredingen die zijn begaan door of in naam van de eigen gemeente of van andere organen behorende tot de overheid.

In de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's worden deze prioriteiten vertaald in daadwerkelijke activiteiten. Jaarlijks evalueren we de uitgevoerde inspanningen en toetsen we de bijdrage aan de beleidsdoelstellingen. Doen we nog de juiste dingen op de juiste wijze of signaleren we ontwikkelingen die een aanpassing van het (ruimtelijke) beleid vragen? Het uitvoeringsprogramma, jaarverslag en de evaluatie worden toegestuurd aan de gemeenteraad.

4.4.2 Handhavingsopgave

Uit de planregeling volgt een directe opgave voor handhaving. Er zijn immers strijdige en illegale functies geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd. Een aantal van deze gevallen zijn al bekend. Deze zijn naar voren gekomen tijdens het toezicht op verleende omgevingsvergunningen of wij zijn door burgers en bedrijven met klachten en meldingen of verzoeken om handhaving gewezen op overtredingen. Ook vanuit lopende projecten, opgenomen in de jaarlijks opgestelde uitvoeringsprogramma's, volgt een opgave voor handhaving.

Van de bekende strijdige functies is beoordeeld of deze in het bestemmingsplan een positieve bestemming moeten krijgen. Indien dat het geval is dan is daarvoor een passende bestemming opgenomen. Indien dat noodzakelijk is dan krijgt de overtreder de mogelijkheid om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen om de overtreding te legaliseren. Indien een strijdige functie geen positieve bestemming heeft gehad dan volgt uit de vaststelling van dit bestemmingsplan direct een handhavingsopgave.

Uit dit bestemmingsplan vloeit een handhavingsopgave voort. Deze opgave kan niet binnen de daarvoor beschikbare handhavingscapaciteit worden opgepakt. Dat betekent de gebiedsgerichte handhaving plaats zal moeten krijgen in een van de komende uitvoeringsprogramma's en daar eventueel extra budget voor vrijgemaakt moet worden.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied Oosteinderweg is gelegen in het noorden van de gemeente Aalsmeer. Het beslaat het oostelijk deel van de bovenlanden langs de Ringvaart van de Haarlemmermeer en zijn feitelijk de oude oeverlanden van het Haarlemmermeer. In het noorden wordt het gebied begrenst door de Ringvaart en de gemeente Haarlemmermeer. De bebouwing langs de Schipholdijk manifesteert zich als oorspronkelijke lintbebouwng aan een dijk. Aan de polderzijde is het karakter het tegenovergestelde; bedrijventerrein Schiphol-Rijk, de kop van de start- en landingszone van de Aalsmeerderbaan en industrieterrein waar o.a. het proefdraaien van vliegtuigen plaatsvindt. Het plangebied wordt vanaf de noordzijde aanzienlijk gehinderd wat gevolgen heeft voor onder andere geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied.

Aan het zuiden grenst het plangebied aan de Hoge Dijk met daarachter in de droogmakerij het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer (tot de kruising met de Machineweg) en richting het oosten versnipperde bedrijvigheid en oude teeltgronden. De ruimtelijke en functionele samenhang met het noorden en zuiden is zeer beperkt. Het plangebied heeft meer hinder en beperkingen van deze gebieden dan synergie. Enkel de Hoge Dijk heeft binding met dit gebied doordat deze dijk de noordelijke zijde van het achtergelegen polder ontsluit. De Hoge Dijk is gedeeld particulier eigendom met recht van overpad. Van een structurele ontsluitingsweg kan daarom op dit moment geen sprake zijn. De omgelegde N201, die in een tunnel het gebied doorsnijdt, verbindt deze twee economische concentratiegebieden.

In het oosten van het plangebied ligt de Schinkelpolder en verder het Amsterdamse Bos. Het plangebied is functioneel verbonden met het Amsterdamse Bos door de aanleg van het Schinkelbos. Hier langs loopt de Groene As, een ecologische hoofdstructuur tussen Spaarnwoude en Amstelland. De Groene As sluit aan de westzijde van het plangebied aan op de Westeinderplas en de bovenlanden aan de Uiterweg. Hierdoor moet wel een passage door het Dorp worden gevonden. Direct aan het westen grenst het plangebied aan Dorpshaven, de nieuwste uitbreidingslocatie van Aalsmeer-Dorp. Het plangebied heeft meer samenhang met de aangrenzende gebieden in west-oost-richting. Deze komt extra tot uitdrukking in het lint van de Oosteinderweg dat van oudsher de belangrijkste verbinding is tussen Aalsmeer-Dorp en de Schinkelpolder en Amsterdamse Bos. Over het water worden de gebieden verbonden door de van west naar oost lopende Ringvaart.



Afbeelding 3: Ligging in de regio

5.1.2 Beschrijving deelgebieden

Van zuid naar noord tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart is plangebied stedenbouwkundig in te delen in drie zones. Deze indeling vindt zijn oorsprong in de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Na de droogmaking van de Schinkelpolder, de Oosteinderpoelpolder en de Legmeerplassen kwam de vervening tot stilstand. Aalsmeer begon zich te ontwikkelen als tuinbouwcentrum, allereerst vanaf de ontginningskades zoals de Oosteinderweg de bovenlanden in. De verkaveling bestond uit lang gerekte kavels en een fijnmazig slotenpatroon om voor de ontwatering van het gebied te zorgen.

De zonering vindt zijn grondslag in de door de raad aangenomen Vise op Hoofdlijnen dat ook de basis vorm voor het voorgaande bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005'. Ook de recent vastgestelde structuurvisie 'Bovenlanden Oosteidnerweg' gaat uit van een vergelijkbare zonering. De zonering gaat uit van een geleidelijke afname van bebouwingsdichtheid richting de Ringvaart:

- Zone 1: het bebouwingslint direct langs de Oosteinderweg. In de zone van circa 50 meter diep vindt in hoofdzaak wonen plaats in de vorm van vrijstaande en dubbele woonhuizen met bijgebouwen. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Levendig Lint';
- Zone 2: daarachter ligt de zone voor bedrijfsbebouwing. Van oorsprong zijn dit veelal kassen. De laatste decenia zijn in deze zone ook andersoortige bedrijfsgebouwen gebouwd. Deze zone heeft een variabele diepte en gaat vooral uit van de feitelijke situatie. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Ontwikkelingszone';
- Zone 3: Onbebouwde zone, hoofdzakelijk in gebruik als open teeltgrond. De afgelopen jaren loopt de teelt terug en worden veel gronden tevens gebruikt als recreatiekavel. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Groene Zone';
- Zone 4: De zone direct aan de Ringvaart en rond de Oosteinderpoel is veelal onbebouwd en biedt ruimte voor natuur en verdere natuurontwikkeling. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Ringvaartzone'.

Van west naar oost is er ook een globale indeling te maken. Deze komt vooral voort uit een functionele samenhang, die zijn oorsprong vindt in terugloop van de agrarische sector de afgelopen decennia en externe beperkingen. De begrenzingen hiervan zijn globaal en diffuus. Zo is er onderscheid te maken in:

<u>Ten westen van de Lib-zone 3</u>
In dit gebied vindt een grote verscheidenheid aan functies plaats. Deze zijn ook nauwelijks beperkt door externe factoren. Het lint bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woonbebouwing. Daarachter vindt men verschillende bedrijfsfuncties, variërend van een grote scheepswerf en groothandel in hout, jachthavenbedrijven met uiteenlopende

bedrijfsprofielen, recreatiekavels en versnipperde teeltgronden. De bedrijvigheid steekt op sommige plaatsen door de lintbebouwing door. De bedrijvigheid in dit deelgebied heeft een intensief karakter. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 350 tot 400 meter.




Afb. 4: Ligging deelgebied West; streetview grootschalige bedrijfsbebouwing (De Vries)

Lib-zone 3 en sloopzone

Deze gronden worden door de regelgeving rond het vliegverkeer Schiphol beperkt met betrekking tot gebruik en de aanwezigheid van bebouwing. Het lint bestaat uit vrijstaande woonbebouwing, met uitzondering van de 150 meter aan de noordzijde en 100 meter aan de zuidzijde van de Oosteinderweg. Binnen de sloopzone worden de woningen niet meer bewoond of zijn zelfs gesloopt. Het gebied wordt van noord naar zuid doorsneden door de N201 in een tunnel. Gronden op en aan weerzijde van de tunnel zijn als natuur ingericht. Overige gronden in dit gebied zijn hoofdzakelijk nog in gebruik als teeltgronden en een enkel geval omgezet naar recreatiekavels. Het gebruik binnen het deelgebied richt zich op extensieve vormen van (agrarische) bedrijvigheid. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 400 tot 500 meter.




Afb. 5: Ligging deelgebied sloopzone; streetview tunnelbak N201

Rond de Pontweg

De Pontweg is een eenzijdig woonlint dwars op de Oosteinderweg en loopt dood op de Ringvaart. Hier vindt men een restaurant. Direct ten westen van Pontweg bevindt zich het voormalige veilinggebouw Bloemenlust met een forse uitbreiding aan de achterzijde in de vorm van een loods. Het veilinggebouw heeft nu een indoorsport en -speelfunctie met horeca activiteiten. In de achtergelegen loods zit het distributiecentrum en kantoor van een grote sportketen. Aan weerzijde van de Oosteinderweg liggen twee hotels. Het

deelgebied manifesteert zich als het leisurezone. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 500 tot 600 meter.





Afb. 6: Ligging deelgebied Pontweg; streetview voorm. veiling Bloemenlust

Ten oosten van de Pontweg
Dit deelgebied is een afwisseling tussen natuur in de vorm van moerasbos en rietlanden en teeltgrond. De natuur valt grotendeels binnen natuurgebied Oosteinderpoel. Het teeltareaal bestaat uit voor Aalsmeerse begrippen ruime blokken van gegroepeerde akkers. Er vindt verspreid wat externe verblijfsrecreatie plaats op recreatiekavels of in zomerhuizen. Het lint bestaat uit vrijstaande woonbebouwing. Van oudsher ligt hier een aantal bedrijven (o.a. grondhandel) op min of meer afgekaderde percelen. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 600 tot bijna 1100 meter.





Afb. 7: Ligging deelgebied Oosteinderpoel; streetview vanaf de Mr. Jac. Takkade

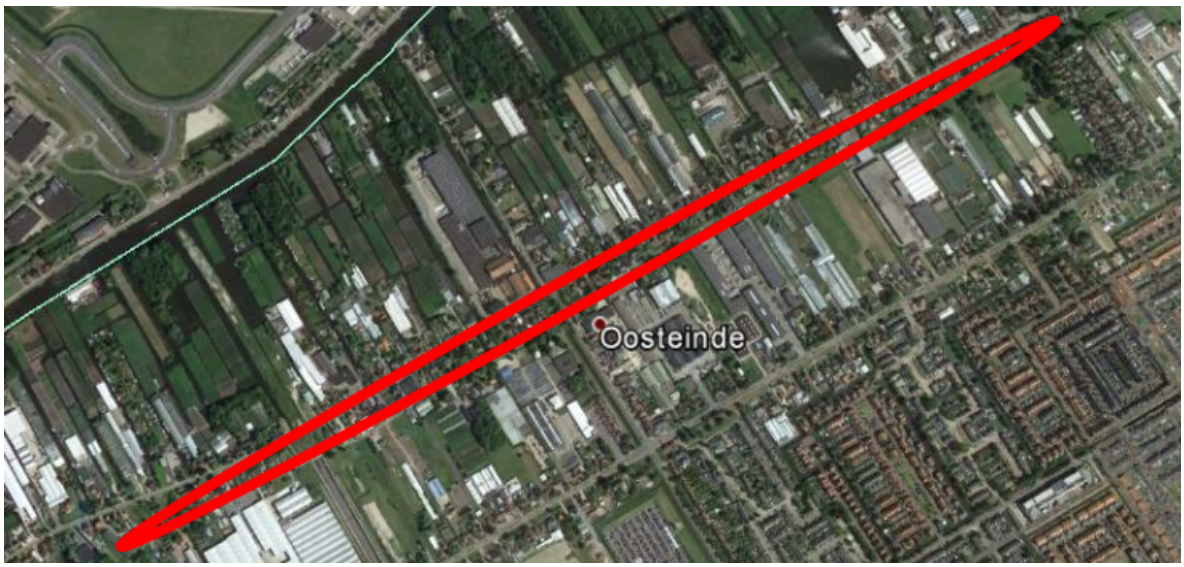
Zuidelijke driehoek
Het deelgebied aan de zuidwestzijde van Oosteinderweg is een uitstulping van het Bovenland en steekt als een soort scheg de achtergelegen polder in. In het zuiden wordt het gebied begrenst door de Stommeerkade en de Hoge Dijk, die hier nog redelijk onaangetast het hoogteverschil in het landschap accentueert. De verkaveling staat niet, zoals bij andere deelgebieden, haaks op de Oosteinderweg, maar haaks op de Hoge

Dijk. Het gebied kenmerkt zich als een mix tussen natuur en teeltgronden. De weinige teeltgronden komen langzaam in eigendom van Stichting De Bovenland die de gronden inrichten als natuur. Drager van de natuur is hier het Molmpoeltje. Het lint bestaat uit vrijstaande woonbebouwing en in een enkel geval een bedrijfsgebouw (garagebedrijf). De scheg meet, gemeten vanaf de Oosteinderweg, 50 tot 380 meter diep.



Afb. 8: Ligging deelgebied driehoek Hoge Dijk; streetview Molmpoeltje

Zuidelijk Oosteinderweglint
De zuidzijde van het lint van de Oosteinderweg verschilt van het noordelijke deel. De percelen zijn hier aanzienlijk minder diep omdat ze ingeklemd tussen de Oosteinderweg en de parallel hier aan lopende Hoge Dijk. De diepte van de percelen is slechts circa 50 meter. De korrelgroote van de bebouwing is hierdoor ook beperkt. Bebouwing manifesteert zich als vrijstaande woonbebouwing en schuren. In een enkel geval in de bebouwingsdichtheid op de percelen wel fors omdat er beperkt ruimte is. Dit is in enkele gevallen aan de orde bij percelen waar bedrijvigheid plaats vindt. Percelen hebben een hoofdontsluiting aan de Oosteinderweg, maar vaak ook een achterom met een recht van overpad via de Hoge Dijk.



Afb. 9: Ligging zuidelijk Oosteinderweglint

5.1.3 Gebiedswaarden

De gebiedswaarden komen voort uit de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Dit kan zijn als gevolg van natuurlijke invloeden of menselijk ingrijpen en bieden inzicht in

de verschillende perioden uit het verleden. De waarden worden ingezet ter verrijking van de ruimtelijke kwaliteiten en het uitdragen van de plaatselijke identiteit. De waarden zijn uit te splitsen in landschappelijke-, cultuurhistorische-, archeologische- of aardkundige waarden.

De Globale Cultuurhistorische Analyse, 'Gebroken landen, geheelde gronden' (zie paragraaf 6.4.13) geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Op basis van de historische ontwikkelingen is in Aalsmeer onderscheid te maken in de Bovenlanden (veengebieden) en de droogmakerijen (polderlandschap). Dit onderscheid is in hoge mate bepalend voor de ruimtelijke structuur en geleding van Aalsmeer en is te herleiden tot de geomorfologie (bodemgesteldheid, waterhuishouding, hoogteligging) en ontginningsstructuur.

Aalsmeer kent van oudsher een intensief en pluriform grondgebruik, veroorzaakt door de verscheidenheid in bodemopbouw, waterhuishouding en de grondslag voor het ontstaan van nederzettingen. Ondanks de menselijke ingrepen (ontginningen, veranderingen in de waterhuishouding en intensief grondgebruik) zijn de kenmerken van een hoogwaardige landschap en structuur nog steeds aanwezig en herkenbaar. De stedelijke en landschappelijke opbouw en ruimtelijke structuur kunnen als document van een langdurige en boeiende geschiedenis worden aangeduid.

Tot de Bovenlanden behoren de veengronden hoofdzakelijk aan de noordzijde van Aalsmeer. Het Aalsmeerse veengebied werd al sinds 1000 na Chr. ontgonnen. Er werden sloten gegraven om de afwatering te bevorderen en hoger gelegen kaden aangelegd om de verbinding met de buitenwereld te verbeteren en droge voeten te houden. De daarbij verkregen kaden dienden als voetpaden waarlangs, op een verhoogd gedeelte, de woningen werden gebouwd. Zo ontstonden langgerekte lintdorpen, waarvan de Oosteinderweg een voorbeeld is, dat al in de 17de eeuw prominent op de kaart zichtbaar is. Loodrecht op dit bewoningslint ontstonden smalle, langgerekte kavels, met daartussen sloten voor de ontwatering. Als gevolg van het zakkende veen moesten steeds meer afwateringssloten richting de nog niet drooggelegde Haarlemmermeer en de (Oosteinder)Poel aangelegd worden. Door het uitbaggeren van deze sloten en afkalving van de randen, zijn hier in de loop der tijd relatief brede sloten ontstaan.



Afb. 10: Historische kaart van Rijnland (1647) en situatie na ontginning

Vanaf de 14-de eeuw zijn de veengebieden grotendeels benut en afgegraven voor turfwinning. Legakkers en petgaten in de Bovenlanden laten de historie van de turfwinning zien. Door deze ontgravingen en inklinking van het veen zakte de bodem en ontstond een steeds grotere behoefte aan (droog) land. Met name de gronden aan de noordwestzijde van Aalsmeer werden opgehoogd met een mengsel van slootbagger,

stalmest en afval, zogeheten ‘toemaak’, waardoor ze een vruchtbare bovenlaag hebben gekregen. De gronden werden daardoor zeer geschikt voor teelt van bomen en heesters (met name seringen) en kleinschalige tuinbouw. Aanvankelijk voor boomkwekerijen en aardbeienteelt, vanaf de tweede helft van de 19 de eeuw ook steeds meer voor de bloementeelt. Als gevolg hiervan ontstonden direct achter het bewoningslint, vele langgerekte kassen, loodrecht op de Oosteinderweg.

Vanaf circa 1000 na chr. is het veengebied van Aalsmeer ontgonnen. De gronden zijn eerst voor akkerbouw en daarna als weiland gebruikt. De veenweidegebieden werden vervolgens al vroeg als veenkwekerijlanden ingezet. Aanvankelijk voor boomkwekerijen en aardbeienteelt, vanaf de tweede helft van de 19 de eeuw ook steeds meer voor de bloementeelt. Vanaf de 14-de eeuw zijn de veengebieden grotendeels benut voor turfwinning. Legakkers en petgaten in de Bovenlanden laten de historie van de turfwinning zien.

De ontstaansgeschiedenis geeft inzicht in de waardering van verschillende kernkwaliteiten.

Landschappelijke waarden
Kenmerkend voor het gebied Oosteinderweggebied is enerzijds het bovenland. Sinds de middeleeuwen is hier een fijnmazige verkaveling tot stand gekomen ten behoeve van de afwatering, de turfwinning en later, de tuinbouw. Anderzijds is daar de hoger gelegen kade ontstaan, de Oosteinderweg, dat fungeerde als doorgaande weg en waaraan woningen ontstonden. De Oosteinderweg raakte steeds meer verdicht. De afgraving ten behoeve van de turfwinning en het zakkende veen noodzaakte tot het maken van steeds meer afwateringsslootjes richting de nog niet drooggelegde Haarlemmermeer en de (Oosteinder)Poel waardoor een langgerekte strokenverkaveling is ontstaan, die haaks staat op het bewoningslint. Dit patroon van sloten is ook nu nog van belang voor de waterberging en ontsluiting van percelen en is van wezenlijk belang als raamwerk binnen op het Bovenland.

Natuurwaarden
Het plangebied is gelegen binnen een samenhangend NNN-gebied 'Westeinderplassen, Oosteinderpoel en Schinkelbos (A1)'. Het oppervlak van het NNN in dit gebied bedraagt 1232 hectare. De samenhang binnen het gebied komt vooral tot uitdrukking in het samenhangende oppervlaktewatersysteem. Dit bestaat uit zowel grote plassen als uit kleinschalige afwisselingen van open water en veeneilandjes, die worden verbonden door de ringvaart. Het gebied maakt deel uit van de zogenaamde Groene As en vormt samen met verschillende natuurverbindingen (ANV1 en ZNV1) een belangrijke schakel in de samenhang van het NNN op regionaal niveau. Bijlage 2 van de plantoelichting bevat de beschrijving van de 'Wezenlijke Kenmerken en Waarden' die voor dit gebied en de natuurverbindingen gelden.

Cultuurhistorische waarden
Het Oosteinderweggebied betreft veengronden met een strokenverkaveling uit de 17de eeuw. De menselijke ingrepen en het gebruik van de percelen kenmerken de cultuurgronden van het Bovenland. Het ophogen van veengronden met de zogeheten ‘toemaak’ is niet zeldzaam. Het opvaren van gronden is kenmerkend voor het landgebruik/behoud van de veengronden ten noorden en zuiden van Aalsmeer. De opgevaren gronden zijn door de hogere ligging, strookvormige verkaveling en het contrast met de omliggende polders duidelijk herkenbaar. De samenhang met de oorspronkelijke ontginningsas; de huidige Oosteinderweg, is goed herkenbaar, evenals de samenhang met de Ringvaart van de Haarlemmermeer.

De ruimtelijke relicten herinneren aan de ontstaansgeschiedenis van het Oosteinderweggebied. Als gevolg van de tuinbouw en bloementeelt die zich ontwikkelde

in de 19de eeuw, zijn direct achter het bewoningslint aan de Oosteinderweg vele kassen ontstaan. Deze werden veelal geflankeerd door schoorstenen en ketelhuizen, ten behoeve van het warmstoken van de kassen. Er hebben er vele tientallen gestaan aan de Oosteinderweg. Het overgrote deel van deze schoorstenen is inmiddels verdwenen. Er resteren er nog enkele, waarvan een deel is afgetopt. Het gebied is als geheel van hoge cultuurhistorische waarde.

Aan de Oosteinderweg is een aantal gemeentelijke en Rijksmonumenten gelegen die de hierboven beschreven ontstaansgeschiedenis van het Oosteinderweg gebied weerspiegelen. Grenzend aan de oostzijde van het Oosteinderweggebied ligt het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht Bovenland-Benedenland, en behelst de Mr. Jac Takkade en aangelegen bebouwing met historische waarde en twee monumentale molens (Molen de Zwarte Ruiter, Rijksmonument en molenstomp Jac Takkade 15, gemeentelijk monument) gelegen aan de oostzijde van de Mr. Jac Takkade, net buiten het plangebied).

Gemeentelijke monumenten zijn:
- Oosteinderweg 129 (woonhuis kwekerij Pomona), 1901;
- Oosteinderweg 392-394 (kerk, pastorie en begraafplaats), 1769.

Rijksmonumenten zijn:
- Oosteinderweg 213, 215 (woonhuis kwekerij), 1923;
- Oosteinderweg 245-247 (voormalige Bloemenveiling Bloemenlust), 1921.

Het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Beneden-Bovenland' voor zover gelegen binnen het plangebied omvat Mr. Jac. Takkade 1a, 1, 8, 11 en de daaraan grenzende gronden direct aan de Mr. Jac. Takkade. Bijlage 3 van de plantoelichting bevat de beschrijving van dit beschermde dorpsgezicht.

<u>Archeologische waarden</u>
De Oosteinderweg is een van de oudste bewoningslinten in Aalsmeer, en heeft een zeer hoge archeologische waarde. Sporen van bewoning vanaf de late middeleeuwen worden in de linten verwacht. De grenzen van de middeleeuwse ontginningsblokken zijn rechte en slingerende ontginningsassen en rechte zij- en achterkaden vormden vaak de basis van het wegenpatroon. Achter het woonlint is het gebruik minder intensief geweest maar niet minder waardevol. Hier zullen vooralsnog sporen gevonden kunnen worden die ons iets vertellen over de geschiedenis en de ontwikkeling van de grondgebonden teelt.

Archeologische resten van de bewoners vanaf de Late Middeleeuwen kunnen zich reeds enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en kunnen concreet bestaan uit huisplaatsen, ploegsporen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen en gereedschappen. Op basis van deze verwachting en het feit dat in veengronden archeologische resten doorgaans goed geconserveerd worden, zijn deze terreinen langs het woonlint van zeer hoge archeologische waarde en de gronden op het Bovenland van hoge archeologische waarde.

Het bestaande kerkterrein van Oosteinde (hoek Oosteinderweg, Kerkweg) kan resten uit de Late Middeleeuwen bevatten. In de ondergrond zijn mogelijk fundamenten aanwezig van oudere voorlopers van de huidige kerkgebouwen, menselijke resten en sporen van grafrituelen. Dit is echter nog niet door middel van onderzoek geverifieerd.

Bijlage 4 van de plantoelichting geeft een overzicht van de verschillende regimes binnen het plangebied.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Wonen

Wonen binnen het plangebied concentreert zich hoofdzakelijk in het woonlint binnen een strook van maximaal 50 meter van de Oosteinderweg en langs eenzelfde strook langs de Pontweg. De verschijningsvorm is over het algemeen vrijstaande- en twee-onder-een-kap-woningen en in enkele gevallen appartementen of bovenwoningen boven een bedrijfsruimte of detailhandel.

In uitzonderlijke gevallen vindt wonen achter het lint plaats of langs de Mr. Jac. Takkade, waarvan de westzijde niet als woonlint kan worden aangemerkt. Van oorsprong waren dit noodwoningen of bedrijfswoningen.

Daarnaast ligt binnen het plangebied een flink aantal woonarken. Langs de Oude Spoordijk liggen 27 woonarken die direct vanaf de openbare weg bereikbaar zijn. Achter het Oosteinderweglint liggen nog eens 47 woonarken die niet direct vanaf de openbare weg bereikbaar zijn.

Uit de inventarisatie is gebleken dat er binnen het plangebied een aantal gevallen van illegale bewoning van schuren en bedrijfsgebouwen is geconstateerd. Ook vindt er op een aantal locaties illegale huisvesting van arbeidsmigranten in de vorm van kamerverhuur plaats. Het gros van deze situaties is al bekend en zijn aangeschreven. Legalisatie ligt hier niet voor de hand (zie verder paragraaf 6.4.10).

5.2.2 Bedrijven

Verspreid over het plangebied liggen verschillende commerciële bedrijven en kleinschalige bedrijfsterreinen met bedrijfsverzamelgebouwen. De bedrijfsbebouwing ligt doorgaans achter de lintbebouwing, maar de entree van het bedrijfsperceel en het parkeren en laad- en losmogelijkheden liggen in veel gevallen in het zicht. Bedrijvigheid manifesteert zich fysiek in vier vormen:

- binnen de woningen of bij de woning horende bijgebouwen in de vorm van huisgebonden beroepen of bedrijven;
- binnen specifiek voor de bedrijfsfunctie gebouwde nieuwe opstallen;
- binnen voormalige (verbouwde) agrarische opstallen zoals kassen;
- (deels) buiten opstallen (open grond, op verhardingen, in water).

De aanwezige bedrijven lopen uiteen van milieucategorie 1 tot en met 5.1. Het is een verzameling bedrijven van kleinschalige bedrijven met een lokaal karakter tot en met grote bedrijven met een regionaal karakter en zelfs toonaangevend binnen de sector waarbinnen het beweegt zoals Koninklijke De Vries Scheepsbouw BV (Oosteinderweg 25) of het distributiecentrum van Perry Sport (Oosteinderweg 247b).

Er is onderscheid te maken in bedrijven die zijn aan te merken als passend binnen het profiel van het plangebied. Deze bedrijven zijn gebonden aan het water en/of de oorsponkelijke tuinbouw en dragen bij aan de kwaliteit of het landschappelijke karakter van het gebied. Hieronder valt in ieder geval: agrarische bedrijvigheid (zie paragraaf 5.2.4) en watergerelateerde bedrijvigheid, waaronder jachthavens, scheepswerven, botenstallingen ed. Deze watergerelateerde bedrijvigheid is te vinden op Oosteinderweg 25, 55, 105, 105a, 123a, 123c, 125a en 127, Pontweg 12, Ringvaart-Aalsmeerderdijk 542 en 580 en Ringvaart-Schipholdijk 502.

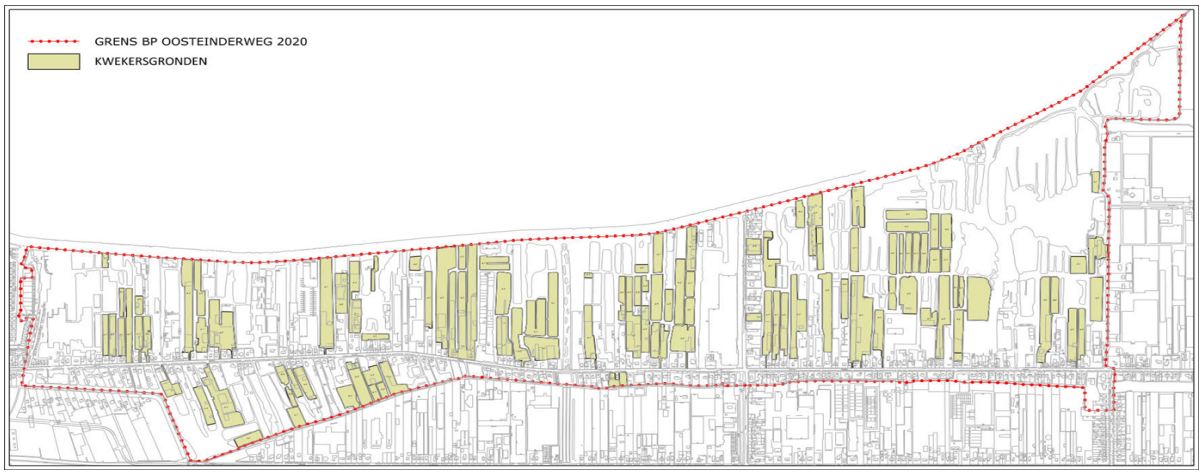
Garagebedrijven, welke als minder passend binnen het gebied kunnen worden gezien, zijn aanwezig op Oosteinderweg 110, 174, 222, 340.

5.2.3 Kantoren

Binnen het plangebied ligt een solitair kantoorgebouw op Oosteinderweg 315 (accountantkantoor). Het distributiecentrum van Perry Sport huisvest 2750 m2 aan kantoor. Daarnaast er kantoorruimten behorende bij de aanwezige bedrijven of aan huis aanwezig.

5.2.4 Agrarisch

Het plangebied is, gezien de specifieke bodemopbouw, van oudsher in gebruik als teeltgrond ten behoeve van de seringenteelt. Teelt vindt plaats in open grond, waarna de plant in kassen in bloei worden getrokken. Tegenwoordig zijn veel kwekerijen gestopt door gebrek aan opvolging op schaalvergroting en overgestapt op andere teelt dan seringen. Op Oosteinderweg 73, 107, 120, 133, 141, 161, 169, 216, 225, 235, 263, 265, 267, 333, 365 en 385, Mr. Jac. Takkade 8 en Pontweg 18 en 19 bevinden zich nog kwekerijen. Deze hebben zelf grond in eigendom of pachten dit. Het is niet altijd zo dat alle gronden van een kwekerij aaneengesloten zijn. De kwekerijen liggen ook zeer verspreid over het plangebied en strekken zich uit van direct achter het woonlint tot aan de Ringvaart.



Afb.11: Globaal overzicht agrarische gronden

5.2.5 Maatschappelijke functies

Binnen het plangebied ligt een beperkt aantal maatschappelijke functies. Het gaat hier om een religieuze voorziening op Oosteinderweg 273a (Oosterkerk van de Hervormde wijkgemeente Aalsmeer-Oost) en een aantal medische voorzieningen in de vorm van praktijkruimten op Oosteinderweg 266 en 345a (huisartsen).

Er bevindt zich een aantal functies in de dienstverlenende sfeer. Deze vallen onder de beroepen met praktijk/behandelruimte aan huis zoals alternatieve genezers, kappers, nagelstudio's ed.

5.2.6 Verkeer en vervoer

Ontsluiting
De Oosteinderweg is een belangrijke ontsluitingsweg tussen Aalsmeer-Dorp (west) en het Amsterdamse Bos en de A9 (oost). De weg is daar nauwelijks op ingericht; de breedte is beperkt en er zijn geen vrijliggende fietsstroken. Sinds de omlegging van de N201 en de afsluiting voor het doorgaande verkeer van de Oosteinderweg op de Bosrandweg is het trace minder van belang als ontsluitingsweg. Dit is zeker het geval als de verbinding tussen het centrum en de Aalsmeerderweg is gerealiseerd in de vorm van de Noordvork.

De Ringvaart van de Haarlemmermeer heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de diepe percelen die niet direct vanaf de weg bereikbaar zijn. Deze wordt vooral benut door recreanten en bedrijfsmatig vervoer van goederen. De watergangen binnen het plangebied worden waar mogelijk benut voor de recreatievaart en vervoer van teeltgewassen.

De Oude Spoordijk, Pontweg en de Mr. Jac. Takkade zijn doodlopend tot aan de Ringvaart en dienen enkel voor de ontsluiting van de daaraan gelegen percelen.

Parkeren
Over het algemeen vindt het parkeren bij woningen plaats op eigen terrein. Aan de noordzijde van de Oosteinderweg is ruimte gemaakt voor langsparkeren, al is dit tussen het trottoir en de fietsstrook krap bemeten. Door de vele erfontsluitingen kan niet alle ruimte benut worden. Aan de zuidzijde van de weg is geen ruimte gereserveerd voor langsparkeren. Hier grenst de sloot direct aan de fietsstrook.

Bedrijven regelen het parkeren ook op het eigen terrein. Over het algemeen is dit voldoende. Wel is er enige parkeerdruk te ervaren rond de kruising met de Pontweg en de Machineweg, daar waar verschillende verkeersaantrekkende functies zitten (horeca, leisure en detailhandel). Op eigen terrein zijn de parkeervoorzieningen niet altijd voldoende of wordt het dubbelgebruik niet altijd optimaal benut. Langs de Pontweg liggen hier circa 25 openbare dwarsparkeerplaatsen.

5.2.7 Horeca

Langs het lint van de Oosteinderweg ligt een aantal horecazaken. Het gaat hier om lichte horeca tot en met categorie 2 (daghoreca, cafe, snackbar, restaurant) op Oosteinderweg 208, 287 en 387 en twee hotels op Oosteinderweg 243 en 248. Op Oosteinderweg 247 (The Beach, Chimpie Champ en Glow Golf) en 273a (kerk) is ondersteunende horeca aanwezig. Aan het eind van de Pontweg ligt ook nog een restaurant.

5.2.8 Detailhandel

Binnen het plangebied ligt een aantal detailhandelvestigingen, variërend van reguliere winkels, ondersteund aan het ter plaatse aanwezige bedrijf, perifere detailhandel of groothandel. De locatie Oosteinderweg 91 onderscheidt zich door de vestiging van verschillende BV's die tesamen bekend staan onder Bouwplein Carpentier Mooren dat bouwmaterialen levert voor bouwbedrijven.
- Oosteinderweg 71: Decorette Piet (detailhandel in woninginrichting);
- Oosteinderweg 91: Probin Aalsmeer (groothandel in ijzer- en metaalwaren);
- Oosteinderweg 91: Bouwplein CarpentierMooren BV (groothandel in bouwmaterialen);
- Oosteinderweg 91: De Carpentier Wonen BV (detailhandel in keukens);
- Oosteinderweg 91: De Carpentier Tuinbout BV (groothandel hout);

- Oosteinderweg 110: Van Kouwen (garage, Opel dealer);
- Oosteinderweg 205a: Kringloop Mania (kringloopwinkel);
- Oosteinderweg 205b: Baby Jungle BV (detailhandel in babyartikelen);
- Oosteinderweg 222: Autobedrijf J.C. Baarse (autogarage en verkoop);
- Oosteinderweg 247b: Perry Sport (groothandel sportartikelen);
- Oosteinderweg 249: Prenatal (detailhandel in babyartikelen);
- Oosteinderweg 246a: Interschouw (installatie en verkoop van haarden);
- Oosteinderweg 303 en 357: Jongkind Grond BV (groothandel in grond/kunstmest)
- Oosteinderweg 340: Cor Millenaar BV (garage, Mercedes dealer);
- Oosteinderweg 391: Gebroeders Eveleens (groothandel in tuinbouwproducten);

5.2.9 Sport en leisure

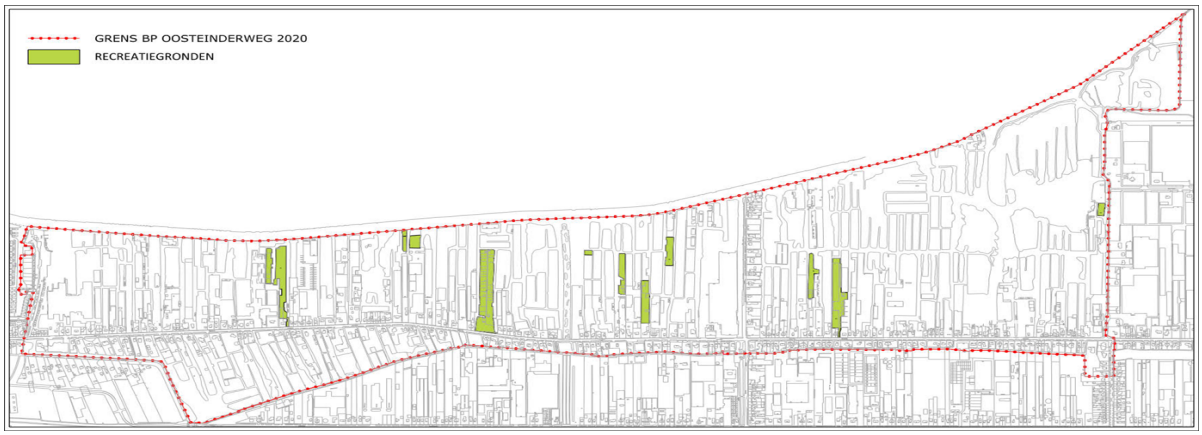
Rond de kruising van de Pontweg met de Oosteinderweg ligt een aantal sport- en leisurevoorzieningen. Het gaat hier om een indoor beachsportcentrum (The Beach), een indoor speeltuin (Chimpie Champ) en een indoor midgetgolfbaan (Glow Golf). Deze zijn gevestigd in een voormalig veilinggebouw.

Op de hoek met de Mr. Jac. Takkade ligt een natuurzwembad Het Oosterbad.

5.2.10 Recreatie

De aanwezigheid van recreatievoorzieningen manifesteert zich op verschillende manieren. Zo is er binnen het plangebied een aantal jachthavenbedrijven dat zich richt op de pleziervaart (zie paragraaf 5.2.2). Binnen deze jachthaven is het ook toegestaan dat verblijfsrecreatie in de vorm van woonarken plaatsvindt. Op deze woonarken mag, voorzover deze zijn gelegen binnen een jachthaven, onder voorwaarden, gedurende het gehele jaar verbleven worden.

Een aantal voormalige kwekerspercelen is opgedeeld en omgezet naar recreatiekavels voor verblijfsrecreatie. Per kavel is veelal een klein gebouwtje opgericht. Dit is in ieder geval aan de orde achter Oosteinderweg 97, 149/151a, 225 en 277. Ook op andere locaties worden agrarische bestemmingen gebruikt voor recreatieve doeleinden zoals achter Oosteinderweg 125, 129, 211, 219 en 269.



Afb. 12: Globaal overzicht recreatiegronden

Er liggen 6 zomerhuisjes in het plangebied, waarvan er 5 zijn gelegen in of in de nabijheid van het natuurgebied Oosteinderpoel.

Achter Oosteinderweg 287 zijn een aantal functies aanwezig in en rond voormalige kassen die samenhangend en in aanvulling op elkaar kunnen uitgroeien tot een recreatief steunpunt.

Aan het einde van de Mr. Jac. Takkade ligt een voorziening voor extensieve dagrecreatie aan de Ringvaart. Hier ligt ook een voorziening (stichting) die zich specifiek richt op recreëren van jeugd en jong volwassenen ter plekke.

5.2.11 Natuur

In het uiterste oosten is het beschermde natuurmonument Oosteinderpoel gelegen. Het circa 39 hectare grote laagveenmoeras bestaat uit water, moerasbosssen en rietlanden.



Afb. 13: Begrenzing natuurgebied Oosteinderpoel

Verspreid over het plangebied liggen verschillende kavels/eilanden met natuurwaarden die als 'stepping stones' en verbinding leggen tussen het Amsterdamse Bos, via de Oosteinderpoel naar de Westeinderplassen (Groene As). In het zuiden, daar waar de Hoge Dijk wijkt van de Oosteinderweg, ligt het Molmpoeltje. De percelen in dit gebied bevatten natuurwaarden.

Al deze gronden maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (zie ook afbeelding 15).

5.2.12 Kabels en leidingen

In het uiterste westen loopt van noord naar zuid langs de Oude Spoordijk een 12" 40 bar gasleiding (W-529-01). Op deze planologisch relevante leiding is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Langs het trace van de Oosteinderweg, Oude Spoordijk, Pontweg en Mr. Jac. Takkade lopen kabels en leidingen (gas, water, electra) ten behoeve van de huisaansluitingen. Deze nutsleidingen zijn in beginsel niet planologische relevant.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 INLEIDING

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

6.2 Rijksbeleid

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

6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:
- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale 13 belangen (Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Electriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden) uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Ten aanzien van het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de bepalingen ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland van belang. Het Natuurnetwerk Nederland is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgelegd. De PRV geeft regels die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen met betrekking tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Zie verder paragraaf 6.3.2.

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB), die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Zie bijlage 5 van de plantoelichting voor een kaart met de toetshoogtes. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB (zie tevens bijlage 6 van de plantoelichting).

De procedures voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden. De genoemde beperkingen betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de
- veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen.

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan en van drie woningen in de lintbebouwing gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour (zone 5) gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. In het landelijk gebied is in het LIB een verbod op nieuwe woningbouwlocaties verankerd (art. 2.2.1d lid 1). Daarnaast motiveren gemeenten in de toelichting op haar besluit de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke

gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen (art. 2.2.1d lid 2). Dit zogenaamde 'rekenschap geven' is nader geborgd in de PRV van Noord-Holland.

Relevantie plangebied
Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. In het kader van het LIB geldt hier een toets bouwhoogte oplopend van 1 (Pontweg) tot 24 (uiterste westen) en 26 meter (uiterste oosten). Voor de toetshoogtes radar geldt een hoogte van 27 oplopend tot 39 meter. In onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwhoogtes toegestaan die boven deze radar- of toetshoogten uitkomen, behoudens de bestaande bebouwing langs delen van de Pontweg.

Voor het plangebied geldt tevens beperkingen ten aanzien van geluidgevoelige objecten. Het overgrote deel van het plangebied Oosteinderweg, met uitzondering vna het uiterste oosten ligt binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt binnen zone 4 van het LIB.

Daarnaast ligt het plangebied nagenoeg binnen de 20 Ke-zone. In dit bestemmingsplan worden geen woningbouw ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen deze zone. Tenslotte ligt het plangebied binnen de zone waar geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen) zijn toegestaan. Het bestemmingsplan maakt dergelijke functies niet mogelijk (zie bijlage 7 van de plantoelichting voor de zone).



Afb. 14: Lib-zones over het plangebied.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Conclusie
Gelet op de geformuleerde ambitities wordt in dit plangebied geinvesteerd in het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij de landschappelijk en cultuurhistorische context als een dragende pijler wordt beschouwd. Vooral de visie op het gebied dat volgend op het bestemmingsplan wordt vastgesteld, geeft aanknopingspunten voor een verdere (door)ontwikkeling van haar economische kansen. Deze zijn gericht op innovatief ruimtegebruik, intensiveren, herstructureren, kwaliteitsverbetering van recreatief aanbod en tuinbouw- en watergerelateerde functies in combinatie met het uitbouwen van het Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen.

6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 3 september 2019 heeft Gedeputeerde Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 17 september 2019 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8b) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben

op Natuurnetwerk Nederland (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Bestaand stedelijk gebied / Landelijk gebied
De PRV maakt onderscheid tussen bestaand stedelijk gebied (BSG) en Landelijk gebied. Tot BSG wordt gerekend het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het BBG/BSG wordt ook niet langer aangeduid op een illustratieve kaart bij de PRV.

In beginsel worden er binnen BSG geen regels gesteld met betrekking tot verstedelijking. Enkel als het gaat om het vestigen van detailhandel op bedrijven- of kantoorlocaties (art. 5b). In ieder geval is er altijd een regionale afstemming nodig bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is anders voor het Landelijk gebied waar verschillende vormen verstedelijking in principe wordt tegengegaan.

Regels voor het gehele grondgebied
Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Daarnaast stelt de PRV regels voor detailhandel (art. 5b), voor kleinschalige ontwikkeling (art. 5c), voor transformatie glastuinbouw (art. 5d) en voor woningen binnen de 20 Ke-zone (art. 5e). Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i van het Bro mogelijk.

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling
Kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorzien is van een stedelijke functie. Het aantal woningen mag niet toenemen. Van deze regel kan onder voorwaarden afgeweken worden ten behoeve van de realisatie van maximaal twee burgerwoningen. Bebouwing buiten het bouwblok is mogelijk mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot. En kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand gebied is tevens toegestaan indien een andere artikel in de provinciale verordening dit mogelijk maakt.

Artikel 5d Transformatie glastuinbouw
Nieuwe bebouwing of een functieverandering van een bestaand glastuinbouwbedrijf naar wonen, bedrijvigheid, kantoren of voorzieningen, is uitsluitend mogelijk indien:
a. toepassing wordt gegeven aan artikel 13a, artikel 16, artikel 17, of artikel 26c van de verordening, of de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de in artikel 5a bedoelde schriftelijke afspraken en de locatie direct aansluit op bestaand stedelijk gebied en niet is gelegen in glastuinbouwconcentratiegebied of tuinbouwconcentratiegebied, of;
b. de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de door de stuurgroep Greenport Aalsmeer gemaakte schriftelijke afspraken.

Artikel 5e Woningen binnen de 20 Ke-contour
1. Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour, zoals aangegeven op kaart 11 en de digitale verbeelding ervan, kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied voorzien in nieuwe woningen op de gronden binnen de 20 Ke-contour, zoals aangegeven op kaart 11 en de digitale verbeelding ervan:
   a. die tot stand komen door toepassing van artikel 5c, artikel 13a, artikel 16, artikel 17 of artikel 26, eerste lid, onder c, of;
   b. waarvoor een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart in samenhang met artikel 2.2.1e, vijfde lid, van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is verleend, of;
   c. die mogelijk worden gemaakt binnen de verstedelijkingslocaties als bedoeld in artikel 2.2.1e, derde lid, van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.
3. Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen, alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent.

Ten aanzien van de uitwerking van de in artikel 5e lid 3 opgelegde plicht tot rekenschap geven heeft de Provincie op 26 april 2017 de 'Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. Gemeenten worden geacht hieraan uitvoering te geven bij het besluiten over het toevoegen van woningen binnen de 20-Ke-contour.

Het bestemmingsplan voorziet niet dergelijke concrete ontwikkelingen. Mochten ontwikkelingen in de toekomst aan de orde komen, ofwel met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of in afwijking van dit bestemmingsplan, dan zal dat rekenschap bij die besluitvorming aan de orde moeten komen.

Binnen het plangebied liggen ook geen aardkundig waardevolle gebieden. Het plan is dan ook niet in strijd met artikel 8 dat hiervoor regels geeft.

Regels voor het landelijk gebied
Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied (buiten bestaande stedelijk gebied) dient voldaan te worden aan een ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15). Deze ruimtelijke kwaliteit is beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (zie 6.3.3) zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018. Bij dergelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met:
a. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
b. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
hierbij wordt betrokken:
c. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
d. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
e. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

In principe maakt het bestemmingsplan geen directe bouwtitels voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk binnen het Landelijk gebied. De toelichting van dit bestemmingsplan gaat wel in op de ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristiek en bestaande kwaliteiten van het gebied (zie paragraaf 5.1).

Regels met betrekking tot Natuurnetwerk Nederland
Artikel 19 geeft regels voor het aanwezige Natuurnetwerk Nederland (NNN) en natuurverbindingen. Een bestemmingsplan voor gebieden die behoren tot natuurnetwerk Nederland of een natuurverbinding strekt tot de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden. Het bestemmingsplan stelt regels met dit doel waarbij de wezenlijke

kenmerken en waarden van de gebieden in acht moeten worden genomen. Een bestemmingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden. Slechts onder strikte voorwaaden zijn nieuwe activiteiten mogelijk.

Het plangebied kent een versnipperd natuurnetwerk dat in de vorm van 'stepping stones' langs de Ringvaart van west naar oost loopt. De gebieden hebben reeds een natuurfunctie of deze natuur dient in de toekomst te worden aangelegd. Het beheer vindt in veel gevallen plaats door Landschap Noord-Holland of Stichting De Bovenlanden. Door het gebied loopt een natuurverbinding over de Ringvaart met een aftakking schuin over de tunnelbak van de N201, de Hogedijk en de Oude Spoordijk. De kenmerken en waarden van deze gronden zijn beschreven in paragraaf 5.1.3 De wijze waarop deze kenmerken en waarden beschermd worden en hoe negatieve effecten kunnen worden voorkomen is beschreven in paragraaf 7.8.



Afb. 15: Natuurnetwek Nederland en natuurverbindingen

Regels met betrekking tot De Blauwe Ruimte
Artikel 30 geeft regels voor de aanwezige regionale waterkeringen. De waterkerende functie hiervan dient beschermt te worden en een vrijwaringszone dient opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De Hoge Dijk en de Mr. Jac. Takkade worden gerekend tot regionale waterkering. Het bestemmingsplan regelt de bescherming door middel van een dubbelbestemming.

Regionale waterkeringen (artikel 30)
Langs de Hogedijk en Stommeerkade is een regionale waterkering gelegen. Deze waterkering is op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen waaraan regels verbonden zijn.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de PRV.

6.3.3 Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025

De ruimtelijke visie is gericht op de ruimtelijke ontwikkeling van de glastuinbouwproductiebedrijven in de Greenport Aalsmeer van 2015 tot 2025.

De kern van de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 is als volgt geformuleerd:

1. De Greenport Aalsmeer wil inzetten op de kansen:
   a. Een regionale ruimtelijke strategie / visie om investeringen te sturen.
   b. Zorgen voor voldoende grootschalig kwalitatief goed en modern glasareaal.
   c. Ondernemers met niches / specialisaties ruimte geven. Deze versterken de handelsfunctie.
   d. Inzetten op duurzaamheid: CO2 en restwarmte gebruiken in kansrijke gebieden. Lagere energielasten zijn belangrijk voor de productie (groot deel van de uitgaven).

2. De Greenport Aalsmeer gaat samenwerken aan de opgave:
   a. Er is te veel (verouderd) glasareaal. Dat verouderde aanbod wil de Greenport Aalsmeer de komende tien jaar zoveel mogelijk transformeren.
   b. Eigenaren van verouderd glasareaal zijn de eerste probleemhouders. Afboekingen zullen noodzakelijk zijn. De samenwerkende partijen binnen de Greenport Aalsmeer spelen een faciliterende rol.
   c. Een regionale aanpak in de transformatie van verouderd glasareaal is van belang.
   d. Door de gerichte en flexibele inzet van een regionale instrumentenkoffer, benutten bedrijfsleven en overheid kansen om gedoseerd en gefaseerd verouderd glasareaal van de markt te halen.

Binnen de Greenport Aalsmeer zijn de glastuinbouwgebieden ingedeeld in vijf catergorieen waarop kan worden gestuurd. Per categorie ontstaat een ontwikkel- en investeringsperspectief. De vijfde categorie 'transformatiegebieden en verspreid glas' behoort niet meer toe aan het glastuinbouwconcentratiegebied, en is transformatie naar andere functies gepland/mogelijk.

In het plangebied Oosteinderweg is geen glastuinbouwconcentratiegebied (cat. 1 t/m 4) gelegen. Ook maken de tuinbouwgronden geen deel uit van categorie 5. De Stuurgroep Greenport Aalsmeer heeft in haar besluit van 18 mei 2017 nader geduidt in hoeverre zij nader sturen op glas of glasbestemmingen buiten de categorieen. De Stuurgroep heeft ingestemd met de functiewijziging op locaties:

   a. met een glastuinbouwbestemming die niet zijn aangeduid op de bij de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 behorende kaart en waar geen fysiek glas aanwezig is, of;
   b. op die kaart als te transformeren aangegeven individuele locaties van verspreid glas gelegen buiten de aangeduide gebieden 1 tot en met 5;

Dit betekent dat er vanuit de Greenport Aalsmeer geen bezwaren tegen een transformatie van de betreffende locaties zijn, zodat op voorhand met eventuele functiewijzigingen kan worden ingestemd. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste in artikel 5d onder b van de PRV. Het besluit van de Stuurgroep doet geen uitspraak over welke functies passend en gewenste zijn op deze gronden. Deze stellingname is wel van belang bij de uitwerking van de verdere visie voor het plangebied en individuele ontwikkelingen en transformaties van agrarische percelen.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente is neergelegd in de Gebiedvisie 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.

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

Uit de gebiedsvisie volgt voor het plangebied Oosteinderweg een aantal thema's die in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeven:

Ruimtelijk karakter
Accent moet worden gelegd op het behoud en versterken van het dorpse karakter. Dit karakter wordt in het plangebied bepaald door het Bovenland en de lintstructuur van de Oosteinderweg. Zaak is op het Bovenland met haar verschillende belangen (economisch, landschappelijk en ruimtelijk) een herschikking van functies plaats te laten vinden. Daarnaast is het van belang de lintstructuren met kleinschalige bebouwingspatronen te waarborgen waarbij een afwisseling tussen openheid en dichtheid behouden dient te blijven.

Landschap, groen en water
Het benutten van de unieke afwisseling in groen, wateren bebouwing in de Bovenlanden. Om de kleinschaligheid en het groene karakter te behouden, wordt een rem gezet op de ontwikkeling van meer grootschalige bedrijven in de linten. Vergelijkbaar met de herstructurering van glastuinbouwbedrijven, wordt verplaatsing van de bedrijven die zich verder willen ontwikkelen naar de gespecialiseerde bedrijventerreinen in de gemeente voorgestaan. Het is belangrijk om in een later stadium te benoemen wat de Gemeente Aalsmeer exact voorstaat in de Bovenlanden. We weten dat natuur waarschijnlijk onbetaalbaar is, 'wonen' niet kan als gevolg van regelgeving en het uitbreiden van 'werken' hier ongewenst is. In de 'sloopzone' zijn zeer weinig mogelijkheden voor andere invulling dan natuur. Het ligt dan ook voor de hand om de sloopzone en wellicht een deel van het gebied daarom heen aan te wijzen als natuurgebied.

De Oosteinderpoel en het Molmpoeltje zijn natuurgebieden waar de wisselwerking tussen land en water van groot belang is. In beide gevallen gaat het om een watergebied met aangrenzende moerasjes en rietlanden. Het behoud van de aanwezige kwaliteiten staat hier voorop. Belangrijk is dat vanaf het Schinkelbos en de Oosteinderpoel de groenverbinding langs de Bovenlanden richting de Westeinderplassen verder tot stand wordt gebracht. Het doel is om in de daartoe benodigde zone de aanwezige kwaliteiten te versterken en het gebied als ecologische verbindingszone geschikt te maken. In deze zone krijgt de natuur voorrang en wordt nieuwe bebouwing tegengegaan. Omdat de Aalsmeerder graag van deze gebieden wil genieten, zullen deze gebieden (beperkt) toegankelijk moeten worden gemaakt.

Wonen
In algemeenheid streeft Aalsmeer naar meer differentiatie in het toekomstig woningbouwprogramma al zal dit niet direct buiten het bestaande dorpsgebied worden gezocht. In de linten dient meer eenheid in de ruimtelijk opbouw tot stand te komen door aandacht te geven aan de openbare ruimte en specifiek beleid te voeren voor toe te voegen bebouwing. Bijzondere aandacht dient gegeven te worden aan het realiseren van woonruimte voor arbeidsmigranten.

Bedrijvigheid

Groei van grootschalige bedrijvigheid in de linten dient tegen te worden gegaan. Actieve uitplaatsingen zullen niet worden ondernomen. In de linten dient ontvlechting van wonen en bedrijvigheid plaats te vinden. Het gaat hier in eerste instantie om lokale bedrijven die vanwege de aard en schaal op de huidige locatie klem zitten.

In de linten met diepe achtererven is in de loop der tijd bedrijfsbebouwing in diverse maatvoeringen en vormgeving gerealiseerd. Dit heeft niet in alle gevallen bijgedragen aan een hoge beeldkwaliteit. Grootschalige (bedrijfs)bebouwing doet afbreuk aan het rechtlijnige karakter van de landschapslijnen en aan de oorspronkelijke lintstructuur. Het is niet reëel te veronderstellen dat dergelijke ontwikkelingen kunnen worden teruggedraaid. Uitgangspunt is dat verdergaande grootschalige ontwikkelingen zoveel mogelijk moeten worden beperkt en nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Oplossingsrichtingen hierbij zijn het zoeken naar nieuwe locaties voor bedrijven die op de huidige plek 'op slot' zitten. Bij nieuwe initiatieven (sloop-herbouw of kleinschalige uitbreiding) vormen de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormig karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en eventuele doorzichten naar het achterliggende polderlandschap een belangrijke elementen in het afwegingskader. Er zal moeten worden gezorgd voor afscherming van de woonlinten door een groenzone tussen het woonlint en de bedrijvigheid te plaatsen.

Het gebied heeft op langere termijn te weinig draagkracht om de verschillende watersportbedrijven en versnipperde kwekerijen een duurzame bestaansmogelijkheid te bieden. Als instrument om deze ontwikkeling een halt toe te roepen kan worden gedacht aan het uitwisselen van natuurgebied, trekheestergronden en recreatief gebied.

Detailhandel
In Aalsmeer wordt onderscheid gemaakt in een hoofdwinkelcentrum, boodschappencentra en perifere detailhandel. Bij deze indeling wordt aangesloten bij de bestaande winkelstructuur en wordt verdere spreiding van winkelvestigingen in bijvoorbeeld linten tegengegaan. De inzet daarbij is om de bestaande vestigingen in of achter de linten geen uitbreiding meer te bieden.

Recreatie en toerisme
De ontwikkeling van recreatie en toerisme wordt bevorderd. De nadruk zal liggen op de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve product en niet op het aantrekken van grote hoeveelheden toeristen (over water). Waar het Westeinderplassengebied zich vooral profileert als hoogwaardig watersportgebied, is de aantrekkingskracht van dit plangebied (Bovenlanden/Oosteinderweg) vooral van cultuurhistorische aard. Speerpunt is het in stand houden van de Bovenlanden als belangrijke cultuurhistorische herinnering aan het ontstaan van Aalsmeer, in combinatie met de oude lintstructuur met een dorps karakter. In algemeenheid wordt het verbeteren van de vaar-, fiets- en wandelroutes aanbevolen. Daarnaast is er behoefte aan extra hotelbedden ten behoeve van een langer verblijf van gasten. Ook kan worden gedacht aan het vergroten van de mogelijkheden voor bed en breakfast accommodaties.

Maatschappelijke voorzieningen
Het plangebied leent zich niet direct voor de realisatie van geclusterde maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn eerder geweest in woonwijken. Wel kan gedacht worden aan buitenschoolse- of kinderopvang aan de Oosteinderweg waarbij het hergebruik van bestaande kleinschalige bedrijfspanden tot de mogelijkheden behoort.

Bereikbaarheid en infrastructuur
Het evenwicht tussen de groei van de woningbouw, bedrijvigheid en recreatie en de capaciteit van het wegennetwerk ontbreekt. Aalsmeer ziet het als een noodzaak om

het evenwicht te herstellen en de wegenstructuur van Aalsmeer te optimaliseren. Ook zijn ingrepen in het lokale wegennet noodzakelijk. Een verdere druk op de linten kan indirect worden voorkomen, door in de linten geen (nieuwe) grootschalige, verkeersaantrekkende functies toe te staan.

De Bovenlanden (Uiterweg, Westereinderplas en Oosteinderweg) is één van de vijf gebieden waarvoor de Gebiedsvisie een nadere uitwerking geeft. Geconstateerd wordt dat het hier gaat om een zeer intensief gebruikt gebied waar economische, recreatieve, ruimtelijke en landschappelijke belangen op veel punten met elkaar conflicteren. Om te voorkomen dat deze belangen elkaar uiteindelijk negatief gaan beïnvloeden en het hele Bovenlandengebied 'op slot' legt, is het van belang om voor dit gebied een aantal heldere inrichtingsprincipes te ontwikkelen. Dit principe gaat voor het deel Oosteinderweg uit van de volgende elementen:

- In het lint is er hoofdzakelijk sprake van een woonfunctie in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid hierachter;
- Het tegengaan van grootschalige, complexmatige bebouwing en het volledig volbouwen van percelen. De zone langs ringvaart fungeert als de groene schakel tussen de Westeinderplassen en het Amsterdamse bos met bijzondere aandacht voor het behoud van de bestaande natuurgebieden;
- De landschappelijke structuur van het gebied moet in tact worden gehouden, hetgeen bijvoorbeeld betekent dat het samenvoegen van meerdere eilanden tot één eiland in principe niet mogelijk is;
- Het streven naar clustering van het aantal jachthavens (met behoud van het aantal ligplaatsen). Vanuit economisch en ruimtelijk oogpunt is het gewenst en acceptabel om in het gebied een aantal grotere jachthavens te accommoderen, zodat daarmee enerzijds een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van de watersportfaciliteiten en anderzijds aan meer ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. In eerste instantie wordt uitgegaan van een clustering van bestaande jachthavens. Als verplaatsing van jachthavens noodzakelijk blijkt, komt een nieuwe locatie in het aangegeven zoekgebied in aanmerking. Ook wordt gedacht aan een passantenhaven bij de Beach;
- Voorbeelden van alternatief gebruik van percelen: vormen van dagrecreatie, gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid en/of voorzieningen. Het is van belang dat toerisme en recreatie als een belangrijke aanvulling op economische activiteiten verder wordt ontwikkeld. Het beleefbaar maken van het gebied per fiets, kano of te voet maken het gebied meer gewaardeerd. Het voorstel is een aantal plekken aan te wijzen die voor een verblijf van korte of lange duur kan dienen. Andere ideeën zijn het realiseren van kleinschalige voorzieningen, zoals bed en breakfast maar ook culturele en maatschappelijke voorzieningen zoals dagbesteding, zorg- en educatie- projecten;
- Het beheer van het groen valt uiteen in: bedrijven die een dubbelfunctie hebben (verbreding van bedrijfsvoering), kleinschalige collectieve groengebieden, individuele initiatieven of gezamenlijk fonds/subsidiemogelijkheden.

Uitvoeringsparagraaf Gebiedsvisie

Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsparagraaf met uitvoeringsagenda van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 vastgesteld. Hierin worden verschillende strategische beleidsvoornemens uitgewerkt in concrete acties. Aangegeven wordt hoe deze activiteiten financieel gedekt worden en op welke termijn deze worden gerealiseerd. De activiteiten en maatregelen worden uitgesplitst in doe-, denk- en droomplannen. Doeplannen kenmerken zich door een hoogste prioriteit waarmee met beperkte middelen snel resultaat kan worden geboekt. Hiermee kan direct aan de slag worden gegaan. Denkplannen hebben ook een hoge prioriteit maar vragen meer onderzoek. Hier dienen vooral kansen benut te worden zodra ze zich voordoen. Tot slot dragen de droomplannen bij aan de ontwikkeling van Aalsmeer maar

zijn deze niet op korte termijn realiseerbaar. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Het plan frustreert de realisatie van de ambities niet.

Uit de uitvoeringsagenda vloeien verschillende voor het plangebied relevante beleidsacties. Deze zijn recent uitgevoerd/vastgesteld of zullen de komende jaren worden opgepakt. Het gaat hier om verschillende ambities in het kader van Projectplan Groene As (vooralsnog niet geheel uitgevoerd), onderzoek en planvorming naar recreatiesteunpunt Oosteinderpoel, Herinrichtingsplan Oosteinderweg, Groenvisie Aalsmeer (zie 6.4.6), Horecabeleid (zie 6.4.5), inrichtingsplan Sloopzone en Ontwikkelvisie Oosteinderweg.

6.4.2 Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg

Voortvloeiend uit de uitvoeringsparagraaf van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 heeft de gemeenteraad op 3 december 2020 voor het plangebied de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg vastgesteld. Deze visie geeft duidelijkheid te geven over de gewenste toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Zodoende zal de visie als toetsingskader gebruikt worden voor komende initiatieven.

De gemeenteraad heeft op 13 december 2018 hiervoor een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Per deelgebied (zie gebiedsindeling paragraaf 5.1.2) is de huidige situatie in kaart gebracht en is aangegeven wat de uitgangspunten en ambities voor dat deelgebied zijn. De overkoepelende doelstelling van deze visie is het geven van kaders en handvatten voor het:

- vergroten van de leefbaarheid (vooral voor bewoners);
- bieden van een duidelijk perspectief aan ondernemers in het gebied;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- vergroten van de natuurwaarde;
- vergroten van de recreatieve waarde.

Een aantal kaders zijn vooraf gegeven voor het bereiken van deze doelen. Met betrekking tot de verkeersafwikkeling is het uitgangspunt dat de in het gebied te faciliteren ruimtelijke ontwikkelingen passend zijn bij de functie van de weg en dat ten aanzien van de verkeersintensiteiten een stand-still wordt nagestreefd. Daarnaast is het plangebied zwaarbelast vanwege de luchthaven Schiphol. Gezien de hoge geluidsbelasting en de heldere signalen vanuit de samenleving van een aanzienlijke hinder is nieuwe woningbouw in beginsel niet gewenst, ook niet in LIB4-zone. Andere transformatiemogelijkheden krijgen de voorrang boven woningbouw. Tot slot maakt het plangebied deel uit van een samenhangend landschap in de regio dat tegenwicht biedt aan verstedelijking en de leefbaarheid voor bewoners vergroot. De verkavelings- en watersstructuur en natuur- en cultuurhistorische waarden dienen behouden te blijven en worden versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door het gebied aantrekkelijk en toegankelijk te maken voor recreatie en (kleinschalige) toerisme.

De structuurvisie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan voor de Bovenlanden Oosteinderweg op weg naar 2040. Enerzijds is de structuurvisie ruimtelijk richtinggevend voor initiatiefnemers, anderzijds is de visie een lobbydocument om fondsen te werven voor de transformatiekosten die niet door initiatiefnemers en gemeente gedragen kunnen worden.

De Bovenlanden Oosteinderweg in 2040: een vitaal landschap
Het streefbeeld voor de Bovenlanden in 2040 is dat het historische landschap een nieuw leven krijgt. Veel seringenkwekers zullen in 2040 zijn gestopt, maar een deel van de trekheestercultuur zal mogelijk overeind blijven door schaalvergroting, een efficiëntere indeling van kavels en door recreatieve nevenactiviteiten, zoals dag- en

verblijfsrecreatie. De overige delen van een brede zone langs de Ringvaart (maar ook aan de kant van de Stommeerkade en Hogedijk) worden natuurgebied. Hierdoor vormt het eilandenrijk van de Bovenlanden in 2040 voor veel diersoorten een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen de Westeinderplassen en het Amsterdamse Bos. Dat geldt ook in recreatief opzicht, met goede recreatieve vaarverbindingen en (regionale) routes voor fietsers en wandelaars. In het natuurgebied is ruimte voor kleinschalige recreatiemogelijkheden in het groen.

De aanwezigheid van het vele groen, de natuurwaarden en de recreatieve mogelijkheden draagt in 2040 sterk bij aan het woongenot van de bewoners. Het groen is vanaf de Oosteinderweg ook beter zichtbaar geworden. In een brede zone in het verlengde van de Aalsmeerbaan lopen water en natuur zelfs helemaal door tot aan de weg. Tuinbouwbedrijven die hier door de luchtvaartbelemmeringen niet meer goed konden functioneren, hebben zich vanuit een regionaal Omgevingsfonds laten uitkopen. En bewoners die zich zorgen maakten over de verkoopbaarheid van hun woning in de zwaarbelaste gebieden hebben zich eveneens vanuit dit fonds laten uitkopen.

Behalve door de sterkere beleving van het groen is het leefklimaat voor bewoners in 2040 ook verbeterd doordat de verkeersoverlast op de Oosteinderweg is teruggedrongen. Het aantal verkeersbewegingen - vooral van vrachtverkeer - is sterk verminderd. Dit komt doordat bedrijven die veel (vracht)verkeer genereren, ervoor gekozen hebben hun bedrijf verder te ontwikkelen op een bedrijventerrein of een locatie voor detailhandel elders in Aalsmeer. Verkeersmaatregelen buiten het plangebied - gericht op het voorkomen van sluipverkeer - en snelheidremmende maatregelen op de Oosteinderweg zelf hebben voor een verdere afname van (vracht)verkeer en een verbetering van de verkeersveiligheid gezorgd. Door herinrichting van de weg is deze aantrekkelijker en een stuk veiliger geworden voor fietsers en voetgangers.

Direct aan de Oosteinderweg staan vooral woningen. De zone achter de woonbebouwing is in 2040 volop in ontwikkeling. Steeds meer oude kassen, loodsen en schuren hebben een nieuwe functie gekregen of zijn vervangen door nieuwe bebouwing waarin kleinschalige recreatieve functies zijn gekomen. Ook zijn er kleine bedrijfjes gekomen met een lage verkeersaantrekkende werking. Achter het lint bevinden zich nog enkele grotere bedrijven die afhankelijk zijn van een ligging aan het water. Verder is de bedrijvigheid kleinschalig, met een lage milieucategorie en weinig (vracht)verkeersbewegingen. Door het opruimen van de oude bebouwing en doordat de (nieuwe) bebouwing en parkeerplekken landschappelijk goed zijn ingepast in het groen is de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd.

Op een paar plekken achter het lint kunnen kleine zonnevelden worden ontwikkeld, omzoomd door riet en elzen. Tussen of onder de panelen is voldoende ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden of voor open teelt. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteiten van het gebied.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen in het gebied, zoals de oude schoorstenen, zijn in 2040 bewaard gebleven en hebben soms een nieuwe functie gekregen. De omgeving van het veilinggebouw Bloemenlust heeft een nieuwe inrichting gekregen die past bij de identiteit van de Bovenlanden en bij Aalsmeer: een fraai bloemenplein aan het water. Hier kunnen festiviteiten en kleine evenementen worden georganiseerd. Hierdoor is de veiling weer echt het hart van het gebied geworden, met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Indeling in vier zones
Het streefbeeld en de ontwikkelingen die daar passend bij zijn, zijn niet voor het hele gebied hetzelfde. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in vier zones:

- de Ringvaartzone: een landschappelijk gezien aantrekkelijke zone langs de Ringvaart die fungeert als ecologische verbindingszone, met daarbinnen incidenteel een kleinschalige recreatieve voorziening;
- de groene zone: een groengebied bestaande uit natuur en open teelt met op enkele plekken ruimte voor extensieve vormen van (verblijfs)recreatie en/of kleinschalige zonnevelden, ingepast in het groen;
- de ontwikkelingszone: een zone achter het lint waar onder voorwaarden ruimte is voor transformatie naar of intensivering / beperkte uitbreiding van kleinschalige recreatie, passende bedrijvigheid (tuinbouwbedrijven, recreatiebedrijven, watergebonden bedrijven of kleinschalige bedrijvigheid in lage milieucategorie waarbij gedacht kan worden aan kleinschalige dienstverlening), kleinschalige zonnevelden, tuinbouw, natuur en eventueel een enkele woning;
- het levendige lint: het bebouwingslint langs de Oosteinderweg dat hoofdzakelijk uit woonbebouwing bestaat.

In de visie wordt per zone eerst het streefbeeld beschreven met een integraal afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen dat aangeeft waaraan initiatieven moeten bijdragen. Ook wordt beschreven welke functies in de verschillende zones passen en welke uitgangspunten daarbij van toepassing zijn.

6.4.3 Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan

Voor de bereikbaarheid van Aalsmeer is de aanleg van de 'omgelegde N201' van cruciaal belang. De omlegging van de N201 leidt tot een gehele nieuwe verkeersstructuur in Aalsmeer. Voor de toekomst is de opgave de gemeente bereikbaar te houden en tegelijkertijd de woonkernen te ontlasten. In het eind 2009 vastgestelde Aalsmeers verkeer- en vervoerplan (AVVP) zijn drie doelstellingen vastgelegd:
- het verbeteren van de regionale en lokale bereikbaarheid met alle vervoerswijzen;
- zorgen voor een verkeersveilige leefomgeving;
- zorgen voor een leefbaar verblijfsklimaat.

In het AVVP is een wegencategorisering opgenomen. De Oosteinderweg is aangewezen als 50 km/uur-weg met een gebiedsontsluitende functie. Op een gemiddelde weekdag rijden tussen de 5.500 en 7.500 motorvoertuigen per etmaal in beide richtingen. Het wegvak met de hoogste intensiteiten is gelegen tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Machineweg. Technisch gezien zou de Oosteinderweg een maximale wegcapaciteit hebben van rond de 10.000 motorvoertuigbewegingen per dag. Echter, om veiligheidsredenen en ervaringen is de huidige intensiteit (circa 7.000) maximaal, ook omdat er geen vrijliggende fietspaden zijn.

In het AVVP is ook gekeken naar routes voor goederenvervoer. Uitgangspunt is dat de werkgebieden en bedrijventerreinen goed toegankelijk moeten zijn voor vrachtverkeer zonder dat sprake is van overlast in woon- en werkgebieden. De wegen voor goederenvervoer moeten voldoende breed zijn en er geldt in principe een maximum snelheid van 50 km/uur. Het aandeel (zwaar)vrachtverkeer op de Oosteinderweg ligt rond de 5%. Dit wordt mede veroorzaakt door de ligging van een aantal bedrijven op de Oosteinderweg. Daarnaast is er ook een aantal verkeersaantrekkende functies zoals The Beach en Chimpie Champ.

Het AVVP voorziet niet in een openbaar vervoer route binnen het plangebied. De dichtstbijzijnde buslijnen lopen over de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg. De Oosteinderweg is onderdeel van een secundaire fietsroute. De realisatie van een recreatieve fietsroute over de Hoge Dijk is een lang gekoesterde wens.

De verwachting is wel dat de verkeersintensiteiten op de Oosteinderweg na herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg en de opening van de Nieuwe Aalsmeerderlaan zullen verminderen.

6.4.4 Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016

Eind 2012 heeft het CROW (Landelijk kenniscentrum voor verkeer en vervoer) nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd. De 'oude' cijfers dateren van 2004 en dienden als basis voor de parkeernormen zoals vastgesteld in het Aalsmeer Verkeer- en Vervoerplan (AVVP). In het AVVP zijn echter alleen normen opgenomen voor de categorie 'wonen'.

De aanleiding voor deze Nota Parkeernormen Aalsmeer is als volgt:
- Naast de normen voor de categorie wonen zijn er nog geen parkeernormen vastgesteld voor Aalsmeer en Kudelstaart;
- De parkeernormen uit 2004 en uit het AVVP zijn niet meer actueel;
- De nieuwe kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op de meest actuele en recente ervaringscijfers;
- Parkeernormen moeten vanaf 2018 zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Door in toekomstige bestemmingsplannen via de regels een verwijzing op te nemen naar deze Nota Parkeernormen inclusief toepassingsregels wordt aan deze verplichting voldaan en geldt voor iedereen een eenduidig kader.

Het vaststellen van parkeernormen en toepassingsregels is om diverse redenen belangrijk en nuttig. Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in een planproces te bepalen wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Indien een ontwikkelaar namelijk te weinig parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein, gaan er ook mensen in de omgeving parkeren met mogelijk parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties tot gevolg.

Voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars is met deze nota duidelijk welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag. Bovendien bevat de nota duidelijke toepassingsregels om uit te leggen hoe de parkeernormen gehanteerd moeten worden. Hierdoor zorgen we er er als gemeente voor dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat mogelijk verwachte parkeerproblemen vanaf het begin van het planproces worden voorkomen.

6.4.5 Horecabeleid Aalsmeer 2016-2020

Horeca vormt één van de belangrijke pijlers voor de Aalsmeerse economie en voor recreatie en toerisme. Zo zorgt horeca voor meer bestedingen, werkgelegenheid en een aantrekkelijk vestigingskliaat. Ook zorgt een goed horeca-aanbod ervoor dat bezoekers, van regiobewoners tot buitenlandse toeristen, langer in Aalsmeer verblijven en dat zij hun bezoek positiever waarderen. Een goed horeca-aanbod bevordert het floreren van andere sectoren, zoals detailhandel en de watersportsector. Kortom, horeca maakt Aalsmeer aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers en draagt bij aan de Aalsmeerse economie. De horeca in Aalsmeer is voornamelijk in het centrum en in de waterrijke gebieden gevestigd. Ook kent Aalsmeer een bloeiend verenigingsleven waarin horeca een rol vervult.

Het horecabeleid, dat was opgesteld in 2005, was verouderd. In 2014 is het Aalsmeerse horecabeleid geëvalueerd. De aanbevelingen die uit de evaluatie naar voren zijn gekomen zijn uitgewerkt in deze geactualiseerde horecanota. Ook zet het college in op deregulering en vermindering van administratieve lasten ten gunste van ondernemers.

Voor het Oosteinderweggebied (gelegen in wijk Oost) is een kleinschalige, recreatieve voorzieningen, waaronder een horecagelegenheid en picknickplaatsen aan de Mr. Jac. Takkade aan de Bloemenroute gewenst, waardoor de beleefbaarheid van het natuurgebied de Oosteinderpoel vergroot wordt en het gebied een aanvulling op het Amsterdamse Bos kan worden. Over het algemeen geldt dat voor het aantrekken van toeristen en waterrecreanten (klein)schalige verblijfsaccommodatie nodig is en dat Toeristische Overstappunten belangrijk zijn. Dit zijn recreatieve knooppunten waar veelal horeca in de nabijheid is of gewenst is.

6.4.6 Groenvisie

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied waar het de status 'bovenland, half open landschap' heeft gekregen. Dit gebied wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling tussen natuurgebieden (moeras, bossages), recreatieterreintjes, agrarische functies (trekheestercultuur en kassen), jachthavens, woonarken en bebouwing met vakantiewoningen en bedrijfjes. Het Bovenland heeft een grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis. De Bovenlanden incl. de Oosteinderpoel en Molmpoeltje is aangemerkt als 'kerngebied moeras en elsenbroekbos (natuur)' aangeduid. Door de Bovenlanden loopt van het Amsterdamse Bos tot de Westeinderplas de Groene As als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De visie richt zich op het behoud en versterken van structuurbepalende elementen als de Oosteinderweg, Mr. Jac. Takkade en Hoge Dijk en het zicht op de bovenlanden. Daarnaast heeft de realisatie van de Groene As als ecologische verbindingszone een grote prioriteit.

Het bovenland achter de Oosteinderweg is één van de vier voor natuur en recreatie belangrijke gebieden die een specifieke behandeling behoeven. De attractiewaarde van het gebied schuilt in de combinatie van hoogwaardige natuur (natuurgebied Oosteinderpoel) in combinatie met tuinbouw, nu seringenteelt, in een kleinschalig landschap. De ligging middenin een dichtbevolkte regio maakt het gebied nog unieker. Het gebied kan een rijke aanvulling worden op het Amsterdamse Bos. Het gebied kan een functie vervullen voor zowel de rust- natuur en ruimtezoekers als voor de ommetjesmakers uit de directe omgeving. Hierbij wordt gedacht aan de ontwikkeling van kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen, horecagelegenheid, kanoverhuur, wandel/struinpaden. Gebieden worden ontsloten voor recreanten daar waar dit zich verhoudt tot de aanwezige natuurwaarden. De Oosteinderpoel kan beter beleefbaar gemaakt worden door het zicht op het gebied te vergroten en een horecavoorziening toe te voegen. Meer westelijk in het gebied liggen kansen voor versterking van natuur- en recreatiewaarden bij de ontwikkeling van het project Groenzone in combinatie met de ontsluiting van het gebied rond het Molmpoeltje.

6.4.7 Woonvisie 2011-2020

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Aalsmeer 2011-2020 vastgesteld. De woonvisie Aalsmeer verwoordt het woonbeleid van de gemeente voor de periode 2011-2020. Speerpunten zijn: het inspelen op woonwensen, een blijvende zorg voor betaalbaarheid, een voldoende aanbod in de sociale huur, een goede

woonruimteverdeling, een goede bereikbaarheid van de koopsector, de beperking van de energielasten, meer kansen voor jongeren/starters op de woningmarkt, een zorgzame gemeente en een ombuiging van kwantiteit naar kwaliteit.

Het woonbeleid is vertaald in een woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid. Daarnaast wordt er gestreefd naar een grotere variatie van het woonaanbod. De gemeente zet in op variatie op kleine schaal. Dat sluit aan bij de dorpse sfeer en voorkomt het gevoel in een grootschalige nieuwbouwwijk te wonen.

Begin 2014 is er een herijking van dit woonbeleid geweest. De conclusie uit deze herijking was dat de doelstellingen uit de Aalsmeerse Woonvisie nog steeds van kracht was, maar dat er in de uitvoering een aantal aanpassingen noodzakelijk was. Dit is vastgelegd in de 'Actualisatie uitvoeringsprogramma Woonvisie Aalsmeer 2014'. Als gevolg van veranderende marktomstandigheden, veranderde wetgeving (Woningwet en Huisvestingswet 2015) is er behoefte aan een actueel uitvoeringsprogramma. De Woonagenda voorziet in deze behoefte.

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat het gebied na vaststelling van het bestemmingsplan er niet wezenlijk anders uit komt te zien hetgeen aansluit bij het streven van de Woonvisie naar kwaliteit en een dorpse sfeer.

Arbeidsmigranten is in Aalsmeer een specifieke doelgroep waarvoor een grote vraag naar kwalitatieve en betaalbare woonruimte is. Specifiek hiervoor heeft de gemeenteraad een kadernota vastgesteld.

6.4.8 Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018

De gemeenteraad heeft op 13 december 2018 de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 vastgesteld. De Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 (hierna: Ligplaatsenverordening) bevat regels over het gebruik van het openbaar water in de gemeente Aalsmeer en is de actuele administratie voor zover het de aantallen ligplaatsen betreft. Dit laatste wordt gerealiseerd door de ligplaatsenkaarten die als bijlage bij de Ligplaatsenverordening zijn gevoegd en die met elke wijziging geactualiseerd worden. Om ervoor te zorgen dat de woonarken, zowel ten behoeve van permanente als niet-permanente, in Aalsmeer goed gereguleerd worden en blijven, maakt de Ligplaatsenverordening deel uit van een breder juridisch planologisch pakket. De Ligplaatsenverordening moet samen met de in de betreffende gebieden geldende bestemmingsplannen en het Beeldkwaliteitplan Woonarken duidelijkheid en rechtszekerheid bieden voor belanghebbenden, waaronder bewoners, eigenaren en verhuurders van (ligplaatsen van) woonarken.

De Ligplaatsenverordening geeft verschillende regels om het gebruik van openbaar water door woonarken in goede banen te leiden. Deze regels hebben betrekking op de verplichting om voor het innemen van een ligplaats een omgevingsvergunning te hebben. De verordening sluit aan op dit bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitplan Woonarken (dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota).

Uit het bestemmingsplan "Woonarken" en voor voorgaande Woonarkenverordening vloeide voort dat woonarken voor niet-permanente bewoning enkel gebruikt mogen worden voor recreatie in de periode 1 april t/m 15 oktober. In de winterperiode is recreatie derhalve niet toegestaan. Deze periode is bedoeld om permanente bewoning tegen te gaan. In de Structuurvisie Uiterweg is echter opgenomen dat de mogelijkheid

tot jaarrond recreatie met betrekking tot arken bestemd voor niet-permanente bewoning door de gemeente in overweging zal worden genomen. Nadat een aantal jaren met succes een pilot is doorlopen, voorziet de Ligplaatsenverordening nu in de mogelijkheid van jaarrond recreeren. Dit geldt onder voorwaarden alleen voor de woonarken voor recreatief gebruik binnen de jachthaven(bestemmingen) zoals deze gelden in het bestemmingsplan. Woonarken voor recreatief gebruik buiten jachthaven(bestemmingen) of waarbij de ligplaatslocatie in prive-eigendom (dus niet behoort tot een jachthavenexploitatie) kunnen niet aan deze voorwaarden voldoen. Hiervoor blijft gelden dat deze enkel gebruikt mogen worden voor recreatie in de periode 1 april t/m 15 oktober.

6.4.9 Toekomstperspectief Woonarken

In het geldende bestemmingsplan 'Woonarken' zijn uit het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente voor woonarken een aantal principes gedestilleerd welke tesamen het ruimtelijk wensbeeld voor woonarken schetst. De geschetste beleidslijnen zijn vooral van belang om in nieuwe situaties, bijvoorbeeld bij de vernieuwing of vervanging van een woonark, bij verplaatsing of bij een wijziging van het gebruik, te kunnen sturen op het ruimtelijke wensbeeld. In al die gevallen waarin wijzigingen worden aangevraagd ten opzichte van de bestaande situatie ontstaan er kansen om aan het beleid te voldoen en de situatie in overeenstemming te brengen met het ruimtelijke wensbeeld. Deze principes worden als beleid gehanteerd bij de vraag of een verplaatsing van een woonark van een locatie die in dit bestemmingsplan is bestemd én op de ligplaatsenkaart van de ligplaatsenverordening is aangeduid ruimtelijk aanvaardbaar is:

- het aantal woonarken wordt niet uitgebreid;
- het aantal woonarken voor permanente bewoning neemt niet toe;
- het aantal woonarken voor permanente bewoning binnen het beperkingengebied van het LIB neemt niet toe;
- woonarken bevinden zich bij voorkeur in het bestaand bebouwd gebied (zoals aangeduid in het Beeldkwaliteitplan Woonarken en in de Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg vergelijkbaar met de zones 'Levendig Lint' en 'Ontwikkelingszone');
- woonarken voor permanente bewoning bevinden zich bij voorkeur niet binnen jachthavens;
- woonarken voor recreatieve doeleinden (niet-permanente bewoning) bevinden zich bij voorkeur binnen de jachthavens;
- ligplaatsen voor woonarken worden niet gerealiseerd aan de koppen van eilanden of op locaties waarin zij bestaande doorzichten belemmeren of mogelijkheden om de relatie tussen land en water te herstellen en versterken beperken;
- ligplaatsen worden niet gerealiseerd op locaties waarin zij bestaande sloten of watergangen blokkeren en/of doorvaarten belemmeren;
- woonarken zijn landschappelijke ingepast volgens het principe dat zij opgaan in het landschap;
- woonarken zijn drijvende objecten en mogen, noch qua verschijningsvorm noch qua technische uitvoering, niet transformeren naar waterwoningen of woningen;
- de ligplaatsen worden zo ingericht dat de bestaande landschappelijke structuur intact blijft;
- woonarken bevinden zich tenminste met één zijde direct aan het water;
- woonarken, de bijbehorende voorzieningen en de bij de ark behorende oeverbebouwing vormen een ruimtelijke ensemble;
- de oeverbebouwing is landschappelijk ingepast.

6.4.10 Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de "Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018" (hierna Kadernota) vastgesteld. Deze Kadernota stelt de uitgangspunten vast voor een integraal beleidskader (kleinschalige) huisvesting voor arbeidsmigranten en geeft een uitwerking voor een realistisch beheer voor dit beleidskader. Deze Kadernota vervangt de Kadernota "Ruimte voor huisvesting arbeidsmigranten" welke op 14 maart 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 2 oktober 2014 door de gemeenteraad op bepaalde punten is verduidelijkt en gewijzigd.

Uit evaluatie blijkt dat het systeem zoals dat in 2013 is ingevoerd werkt. Het toezicht is uitgevoerd conform het handhavingsbeleid en de op basis daarvan vastgestelde uitvoeringsprogramma's. In het algemeen is de naleving goed. Dat komt doordat veel voorzieningen worden beheerd door professionele huisvesters die aangesloten zijn bij het keurmerk voor de huisvesting van arbeidsmigranten (SNF-keurmerk). Bij overtredingen is conform het handhavingsbeleid handhavend opgetreden.

Wel zijn er locaties in de gemeente waarbij een clustering van voorzieningen is ontstaan. Ruimtelijk gezien, vooral vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving, is dit een ongewenste ontwikkeling.

Voldoende huisvesting is afhankelijk van de ruimte die daarvoor beschikbaar is. Ten aanzien van een goede huisvesting heeft de gemeente hier een primaire rol in. Dit houdt in dat de gemeente aangeeft waar bepaalde vormen van huisvesting van arbeidsmigranten plaats mogen vinden en onder welke voorwaarden. Dit voorziet in de behoefte van duidelijkheid voor huisvesters, werkgevers, werknemers en omwonenden. Hierbij spelen niet alleen de kwaliteit en veiligheid van de huisvesting voor arbeidsmigranten zelf een rol, maar eveneens de invloed op de woonomgeving en het woongenot van de omwonenden.

In de Kadernota heeft de gemeente aangegeven waar binnen haar grenzen kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kamergewijs langdurig verblijf in woonwijken en tijdelijk verblijf (logies) op bedrijventerreinen.

De gemeentelijke bestemmingsplannen vormen het primaire kader voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente kan met een bestemmingsplan regelen waar ze verschillende woonvormen zoals het huisvesten van arbeidsmigranten, wel en niet willen toestaan.

De gehanteerde beleidslijn, ook doorgevoerd in de meest recent vastgestelde bestemmingsplannen, is dat een woning niet alleen door één huishouden behoeft te worden bewoond. Ook een huishouden plus maximaal drie overige bewoners wordt als passend binnen de woonfunctie gezien. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de regelgeving uit het Bouwbesluit waar onderscheid wordt gemaakt tussen de 'gewone woonfunctie' en de 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Onder een 'gewone woonfunctie' wordt verstaan:
1. huisvesting van één huishouden;
2. huisvesting van één huishouden + 3 mensen zonder onderlinge band;
3. huisvesting van 4 mensen zonder onderlinge band.

In de planregels is deze definitie van 'wonen/ woning' vastgelegd. Indien niet aan de voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan wordt voldaan dient een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te worden aangevraagd. Deze wordt getoetst aan de Kadernota.

Voor huisvesting van arbeidsmigranten in woonwijken zijn in de Kadernota de volgende voorwaarden opgenomen:

- er is sprake van kamergewijs, langdurig verblijf gerelateerd aan wonen (geen shortstay of logies);
- het dient te gaan om bedrijfsmatige huisvesting;
- het is enkel toegestaan in legale in het bestemmingsplan als zodanig bestemde woningen;
- er zijn maximaal 6 personen per woning toegestaan in de woonkernen en maximaal 8 personen per woning in de woonlinten zoals omschreven in het Lintenbeleid;
- een nieuwe omgevingsvergunningplichtige voorziening voor kamergewijs gebruik voldoet aan een afstandscriterium. Namelijk: een omgevingsvergunningplichtige voorziening voor kamergewijs gebruik ligt niet in een straal van 100 meter van een al bestaande voorziening voor kamergewijs gebruik waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend, gemeten vanuit het midden van de voorgevel;
- op grond van het Bouwbesluit dient er sprake te zijn van minimaal 12 m2 gebruiksoppervlakte per persoon;
- er dient voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving of op het eigen perceel te zijn (conform vastgesteld gemeentelijk parkeerbeleid);
- inschrijving van de bewoners in de basisregistratie personen is verplicht;
- de huisvesting van arbeidsmigranten dient te voldoen aan de huisvestingsnormen van de Stichting Normering Flexwonen;
- de huisvester van de arbeidsmigranten is geregistreerd bij de Stichting Normering Flexwonen.

De huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan in:
- woningen bestemd voor mantelzorg;
- woningen bestemd voor bijzondere woonvormen;
- bedrijfswoningen;
- woningen bestemd voor woonvormen die op basis van de overgangsbepalingen uit het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan;
- woonarken;
- de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen is niet toegestaan binnen LIB zone III.

6.4.11 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. Hierin is geoordeeld dat het gestelde in de Handreiking als economisch beleid voor de gemeente Aalsmeer kan worden overgenomen. De oplegnotitie verwoordt aldus het gemeentelijke economische beleid en de Handreiking geeft hieraan de inhoudelijke onderbouwing. De detailhandelsstructuurvisie (juni 2008) en de Visie Recreatie en toerisme (juni 2008) vormen bijlagen bij de Handreiking en oplegnotitie.

In de oplegnotitie wordt gesteld dat er een sterke economische worteling in de lokale gemeenschap is. De lokale economie levert een belangrijke bijdrage aan het welzijn van de inwoners van Aalsmeer. Van belang voor het plangebied is:

Economische Agenda 2016-2020
Het college van Aalsmeer wil een goed ondernemersklimaat behouden en versterken. Het haperende economische klimaat van de afgelopen jaren heeft consequenties voor de economische ontwikkeling van Aalsmeer, waardoor het college heeft besloten de economische visie te herijken. Dit heeft geresulteerd in de Economische Agenda die wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. De Economische Agenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de Aalsmeerse ondernemers, bedrijven, (winkeliers)verenigingen, belangenorganisaties en raadsleden. Er zijn drie economische kernwaarden voor Aalsmeer te onderscheiden: betrokken, ondernemend en innovatief.

Deze kernwaarden bepalen de economische kracht en dienen als uitgangspunt voor het toekomstperspectief van Aalsmeer.

Om de economische structuur in Aalsmeer te behouden en te versterken, worden in de Agenda de volgende speerpunten beschreven en uitwerkt:
1. Sterk ondernemerschap: het versterken van ondernemerschap in Aalsmeer zodat bestaande bedrijven kunnen doorontwikkelen, ZZP-ers kunnen doorgroeien naar het MKB en nieuwe bedrijven gaan starten;
2. Innovatie en verduurzaming als verdienmodel: het stimuleren van innovaties en het verder verduurzamen van het Aalsmeerse vestigingsklimaat, de leefomgeving en de bedrijfsvoering;
3. Aantrekkelijk vestigingsklimaat: het behouden en versterken van het vestigingsklimaat in Aalsmeer zodat bestaande bedrijven beter kunnen ondernemen en nieuwe bedrijven zich willen vestigen in Aalsmeer;
4. Versterken logistiek profiel: het behouden en aantrekken van op logistiek georiënteerde bedrijven. Dit zijn zowel de bedrijven uit de logistieke sector, als ook bedrijven waar logistiek en transport een belangrijke bedrijfsactiviteit zijn;
5. Zichtbaar Aalsmeer: Het zichtbaar maken van de krachten van Aalsmeer met nadruk op de scheepvaartindustrie, de Westeinderplassen en de transitie van de sierteeltsector;
6. Aalsmeer als onderdeel van de metropoolregio Amsterdam: het verder versterken van de verbindingen tussen Aalsmeer, de buurgemeenten, de Greenport Aalsmeer en metropoolregio Amsterdam (MRA).

Agenda voor Recreatie en Toerisme
Aalsmeer spreekt de ambitie uit om van de recreatie en toerismesector een economische motor van formaat te maken. Om dit te realiseren wil het college samen met het bedrijfsleven actief op zoek naar nieuwe kansen, zoals verblijfsrecreatie en arrangementen om zo ook internationale toeristen te trekken. Ook wil het college de samenwerking met de watersportsector en de samenwerking tussen de toeristisch-recreatieve bedrijven (waaronder de horecasector) verder versterken. Dit sluit ook aan bij het beleid van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) met Amsterdam Bezoeken, Holland Zien programma's: Flowerstrip en Leisure Lake. Als basis voor deze ambities is, parallel aan de Economische agenda, deze nieuwe Agenda Recreatie en Toerisme 2016–2020 gemaakt.

Relevant voor het plangebied is de toenemende vraag naar (verblijfs-) recreatie en toeristische arrangementen in de regio Amsterdam. Aalsmeer wil, in aansluiting op het beleid van de metropoolregio Amsterdam, dat in 2025 het aantal internationale bezoekers, dat naast Amsterdam ook een bezoek brengt aan Aalsmeer, is gestegen met 67% ten opzichte van het aantal bezoekers in 2015. De realisatie van de doelstellingen is voor een belangrijk deel afhankelijk van het nemen en realiseren van initiatieven door het bedrijfsleven. De gemeente heeft hierin een beperkte faciliterende rol (vergunningverlening, ruimtelijke procedures).

De gemeente Aalsmeer staat voor het verbeteren van de recreatieve en toeristische infrastructuur zoals fiets- en wandelpaden, vaarwegen, schoon zwemwater, routes, een toeristisch overstappunt, recreatiesteunpunten en voldoende parkeergelegenheid. Het is vooral het bedrijfsleven om te komen met een verbeterd aanbod voor toeristen en waterrecreanten en het vergroten van het aanbod van verblijfsaccommodaties.

6.4.12 Detailhandelnota

Gemeente Aalsmeer heeft op 2 november 2017 de detailhandelsnota Aalsmeer vastgesteld. Deze borduurt voort op de detailhandelstructuurvisie uit 2008. Het

Aalsmeerse winkelaanbod is in de onderlinge samenhang bekeken. De Detailhandelsnota verschaft duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel en een toetsingskader bij nieuwe initiatieven. Ook is de nota bedoeld om marktpartijen te prikkelen om in te spelen op de kansen die de Aalsmeerse markt hen biedt. Het beleid is in samenspraak met de winkeliersverenigingen en Ondernemend Aalsmeer uitgewerkt en is voor besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

De gemeente Aalsmeer is een solide marktgebied. De gemeente zal de komende jaren verder groeien en het inkomensniveau ligt relatief hoog. De gemeente wordt bovendien omgeven door grote bevolkingsconcentraties en heeft op het gebied van recreatie en toerisme veel te bieden. Toch is de winkelstructuur kwetsbaar. Met name de positie van het centrumgebied kan worden versterkt. De visie die onderliggend is aan het detailhandelsbeleid voor de gemeente luidt daarom als volgt:

- Versterk het aanbod in het centrumgebied;
- Behoud de wijkverzorgende functie van de drie wijk- en dorpscentra;
- Cluster het grootschalig winkelaanbod;
- Bouw het verspreid regulier winkelaanbod af.

Voor het plangebied betekent dit een restrictief beleid ten aanzien van nieuwvestiging en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande vestigingen.

6.4.13 Globale Cultuurhistorische analyse, 'Gebroken landen, geheelde gronden'

In de cultuurhistorische nota "Gebroken landen, geheelde gronden, Globale Cultuurhistorische analyse Gemeente Aalsmeer", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 29 maart 2012 is, geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis van het landschap binnen de gemeente en de cultuurhistorische waarden die hieraan ontleend zijn. Zie hiervoor paragraaf 5.1.

Op basis van deze analyse is een onderverdeling gedaan voor gebieden met daarbij beleidsaanbevelingen om de specifieke landschapskarakteristiek te behouden. Voor het deelgebied Bovenlanden zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

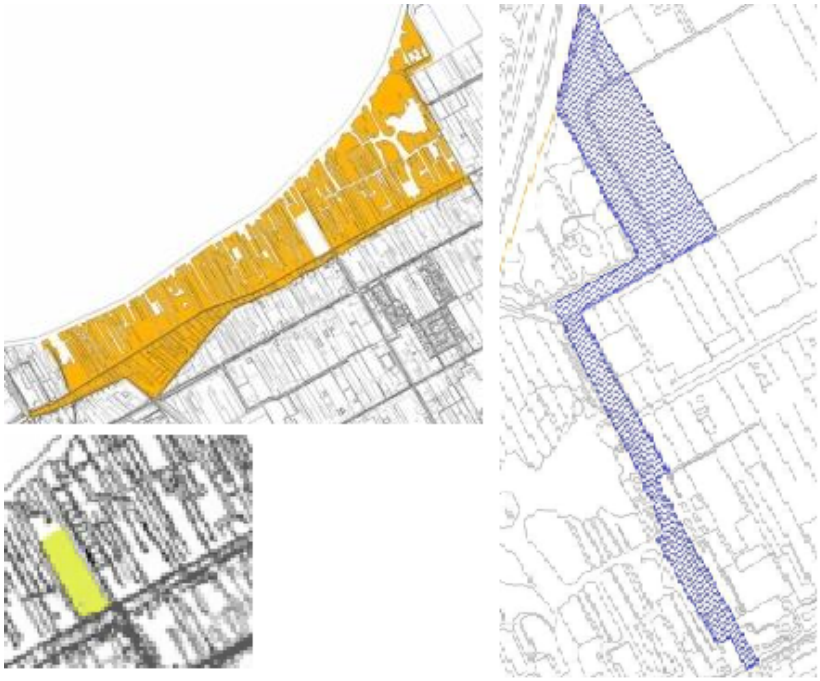
- behoud, en in voorkomende gevallen versterking, van de karakteristieke bebouwingslinten en het bijbehorende verkavelingspatroon en bebouwingskarakteristiek met een of enkele woningen per kavel (zie Lintenbeleid). De nog aanwezige industriële schoorstenen, bij voorkeur met ketelhuis, zijn eveneens het behouden waard;
- behoud van het profiel en aanzien van de oude wegen zoals de Uiterweg en de Oosteinderweg, inclusief de nog aanwezig wegsloten (mede gezien hun vroegere functie als vaarwater). Een reden temeer is dat in Noord-Holland veel van deze wegsloten in de loop der tijd verdwenen zijn;
- behoud, versterking of ontwikkeling om, naast jachthavens en andere voorzieningen voor waterrecreatie en andere activiteiten, tot een redelijk 'groen' aanzien van de achterkanten van de kavels in zijn totaliteit te komen.

Hieruit voortvloeiend wordt de aanbeveling gedaan om de zone aan weerszijde van de Mr. Jac. Takkade aan te wijzen als beschermd landschapsgezicht vanwege de beleving tussen boven- en benedenland (zie paragraaf 6.4.14).

6.4.14 Welstandsnota Aalsmeer 2013

De Welstandsnota is vastgesteld door de raad op 19 december 2013. De meest recente versie van deze welstandsnota is herzien op 18 januari 2020. In deze Welstandsnota is het uitgangspunt dat een zwaar welstandsregime van toepassing is voor waardevolle gebieden en gebieden met belangrijke (cultuurhistorische) waarden. Deze nota wijst nadrukkelijk ook gebieden aan waar het welstandsregime aanmerkelijk wordt versoepeld. Tevens worden bepaalde bouwactiviteiten en gebieden aangewezen als welstandsvrij. Met dit beleid wordt zorgvuldig omgegaan met de bebouwing en de openbare ruimte waarin deze is geplaatst, maar ook vrijheid wordt gegeven aan inwoners en bedrijven waar dit mogelijk is. Doel is vermindering van de regeldruk en versnelling van de procedures.

Binnen het plangebied geldt een gebiedsgericht welstandsbeleid. Binnen het plangebied gelden twee welstandsgebieden: 'Oosteinderweglint' en specifiek voor de voormalige veiling Bloemenlust 'Sport en recreatie'. Dit beleid geeft criteria met betrekking tot de ligging, massa, architectonische uitwerking en materialiseren van bouwwerken. Voor het 'Oosteinderweglint' geldt een bijzonder welstandsregime en is aanvullend beleid vormgegeven in het Lintenbeleid en een aantal panden is aangewezen aan monument. Dit geldt ook voor de voormalige veiling Bloemenlust (rijksmonument).



Afb. 16: Welstandsregimes en Beschermd landschapsgezicht

Beschermd landschapsgezicht 'Bovenland - Benedenland'
Specifiek voor de zone aan weerszijde van de Mr. Jac. Takkade geldt een bijzonder welstandsregime. De bebouwing in dit beschermde landschapsgezicht bestaat voornamelijk uit bijzondere gebouwen en hebben een directe relatie met de geschiedenis en functionaliteit van dit landschap. De twee molens, De Zwarte Ruiter en de voormalige vijzelmolen zijn stille getuigen van de vroegere wijze van bemaling van de polder. Beide molens zijn beschermd: de Zwarte Ruiter als rijksmonument en de vijzelmolen als gemeentelijk monument. Aan het begin van de Mr. Jac. Takkade ligt sinds 1928 het Oosterbad. Het is een eenvoudig houten bouwwerk dat de faciliteiten herbergt voor het natuurbad, dat nog actief in gebruik is. Het is een bijzonder gebruik van de goede waterkwaliteit in deze omgeving, wat in het verleden ook het bestaansrecht van de blekerijen in de Schinkelpolder was.

Toekomstige ontwikkelingen in dit gebied zouden er op gericht moeten zijn de ruigte van het Bovenland en de openheid van de polder te versterken. De doorzichten vanaf de Mr. Jac. Takkade naar de polder en af en toe in de ruigte van het bovenland zijn van belang om het contrast te kunnen beleven. De weg zelf moet zijn landelijk karakter behouden, waarbij het profiel sober en landelijk blijft, en bebording en markeringen ontbreken. Hekwerken in het landschap zijn onopvallend, eenvoudig, doelmatig en zo transparant mogelijk.

Teneinde de kwaliteiten te borgen zijn voorschriften voor bebouwing en inrichting opgenomen:
- Nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk ontmoedigd te worden;
- Nieuwe vrijstaande bebouwing dient zich qua maat, schaal en materiaalgebruik te voegen in het landschap door gebruik van éénduidige volumes en een horizontale expressie;
- Bij renovatie van de bestaande bebouwing dienen natuurlijke materialen en gedekte kleuren toegepast te worden;
- Woonhuizen en agrarische bebouwing mogen niet hoger zijn dan één laag met schuine kap;
- Aanbevolen wordt om de aanplant van bomen en inrichting/onderhoud van het landschap zich te laten voegen naar de voor dit landschap typerende (cultuur)biotopen;
- Het landschap van de molenbiotopen dient zo veel mogelijk open te worden gehouden door het regelmatig kappen van opschot.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk en voorziet voor het overige in een voldoende beschermende regeling.

Het Beeldkwaliteitplan Woonarken maakt deel uit van de Welstandnota 2013 en geeft voorwaarden voor positionering, verschijningsvorm en te gebruiken materialen bij vervanging of verplaatsing van woonarken.

6.4.15 Nota Lintenbeleid

Het doel van de op 22 december 2011 vastgestelde beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelen in woonlinten. Inzet van het beleid is om bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken. De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit.

Op grond van de beleidsnota worden de in (de nabijheid) van het plangebied gelegen linten van de Oosteinderweg en Pontweg gerekend tot de historische linten. Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid verschillende ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd, waarmee bij ontwikkelingen in de linten rekening gehouden dient te worden. Naast algemene ruimtelijke voorwaarden die aan ontwikkelingen binnen worden gesteld, gelden voor de verschillende linten tevens specifieke voorwaarden afgestemd op het oorspronkelijke kenmerkende karakter van het betreffende lint. Op 18 juni 2020 heeft de gemeenteraad de 2e herziening van het Lintenbeleid vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk in te linten, zodat het bestemmingsplan daarmee niet raakt aan de doelstellingen van het lintenbeleid. Het Lintenbeleid is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

6.4.16 Energiebeleidsplan 2013-2016

Het energiebeleidsplan (27 mei 2009) gaf het energiebeleid van Aalsmeer nieuwe impulsen. Aalsmeer heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij vanaf de beleidsperiode 2009-2012 en verder, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO2-uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen. Met het op 24 april 2013 vastgestelde Energiebeleidsplan 2013-2016 is deze ambitie herbevestigd waarbij in activiteiten meer focus is aangebracht.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 M.e.r.-beoordeling

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken. De regelgeving met betrekking tot de milieueffectrapportage is verankerd in de Wet milieubeheer. Voor sommige plannen of activiteiten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken (m.e.r.-beoordeling). Ook kan er sprake zijn van een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben.

Voorliggend bestemmingsplan is op hoofdlijnen conserverend van aard waarin tevens een juridisch-planologisch kader is opgenomen voor reeds verleende vergunningen. In het bestemmingsplan worden geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor een m.e.r.(beoordelings)plicht geldt.

7.2 Bodem

7.2.1 Beleid en regelgeving

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

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Aalsmeer bereikt.

Het 2e spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Ook het Besluit bodemkwaliteit is hier onderdeel van.

Het 3e en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een ‘goede ruimtelijke ordening'. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfuncties (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid

door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Aalsmeer is dit gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer(2019).

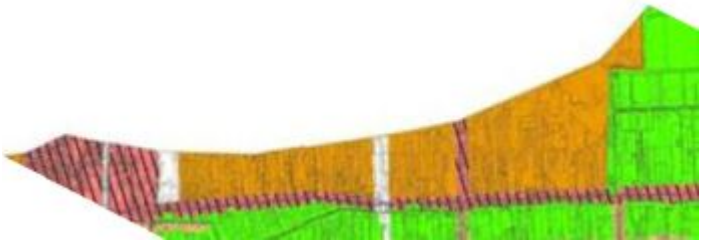
De 3 sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en resp. omgevingsplannen.

Provinciale milieuverordening
De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. In de provinciale milieuverordening zijn daarnaast grondwaterbeschermingsgebieden opgenomen en geluidscontouren van bedrijfsterreinen van regionaal belang.
Binnen het plangebied bevinden zich geen aardkundige monumenten of bijzondere aardkundige beschermingsgebieden.

7.2.2 Relevantie plangebied

Bodemopbouw
De oorsprong van het plangebied is beschreven in paragraaf 5.1.3 Het gebied is onderdeel van de niet-ontveende Bovenlanden van Aalsmeer. Kenmerk zijn de restanten van legakkers met sloten. Het transport ging via het water. Langs de Oosteinderweg ontwikkelt zich de bloementeelt. Nadat in 1920 wordt de eerste bloemenveilig wordt gebouwd verplaatst het transport zich naar de wegen. Afgelegen percelen worden niet ontwikkeld en voor geriefhout gebruikt. In de loop van de 20e eeuw ontstaat her en der bedrijfsterreinen gerelateerd aan tuinbouw, maar ook aan de recreatie (jachtbouw en –havens). De bodem ter plaatse van de Bovenlanden bestaat oorspronkelijk uit veen. Omdat veen bestaat uit organisch materiaal vindt oxidatie plaats aan de lucht. Hierdoor daalt het maaiveld, uiteindelijk tot aan de grondwaterstand. Om de maaivelddaling te compenseren is de bodem in grote delen van Bovenland opgehoogd.

Bodemkwaliteit
De uitgangssituatie van het gebied is opgenomen in de regionale Nota bodembeheer, die is vastgesteld in 2019. De Nota bodembeheer 2019 is een instrument voor grondverzet. Het bevat geen beleid voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. Uit de ontgravingskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter onder maaiveld) blijkt dat het grootste deel van het plangebied de bodemkwaliteitsklasse Industrie (langs de linten) en Wonen - gebiedsspecifiek heeft. Op grond daarvan mag verwacht worden dat de ondergrond minimaal geschikt is voor dit gebruik.



Afb. 17: Ontgravingskaart bovengrond (0-0,5 met onder maaiveld)

In het bodembeleid wordt onderscheid gemaakt tussen puntbronnen en diffuse bronnen. Puntbronnen zijn beperkt van omvang (locatieniveau), te relateren aan (bedrijfs-)activiteiten en ruimtelijk te begrenzen. Afhankelijk van de gemiddelde

concentratie, aard en omvang kan zo'n verontreiniging een risico voor het bodemgebruik vormen. Om het bodemgebruik te beschermen kan het nodig zijn de risico's weg te nemen door de bodem te saneren of gebruiksbeperkingen op te legen.

Diffuse bronnen komen voor op een groter schaalniveau en zijn niet te herleiden tot een specifieke bron. Door de eigenschappen worden ophooglagen ook tot de diffuse verontreinigingen gerekend. Ook deze verontreinigingen kunnen tot risico's voor het bodemgebruik leiden waardoor het nodig is om (plaatselijk) te saneren of gebruiksbeperkingen op te leggen.

De ontwikkelingen uit het verlenen hebben gevolgen voor de bodem(kwaliteit) waardoor de bodemkwaliteitsklasse zeker niet direct als uitgangspunt kan worden genomen:

- De bebouwde erven worden opgehoogd cq verhard, evenals de inritten en ontsluitingspaden van de tuinbouwbedrijven. De ophoging gaat door tot de maaivelddaling stopt;
- Sloten worden gedempt;
- De ontwikkeling van kassenbouw gaat van laagbouw naar hoogbouw. Hoge kassen worden aanvankelijk met kolen gestookt. Koolas en sintels verdwijnen in erven en paden;
- Later vindt (1955-1980) vindt oliestook plaats, waarvan de resten kunnen achterblijven in de bodem;
- Voor de (sier-)heesterteelt wordt een teelt ontwikkeld waarbij planten in opgebracht baggerspecie worden geteelt. De bagger verdwijnt via potgrond van het perceel. Periodieke aanvulling met bagger vindt daarom plaats;
- In de teelt worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Om uitspoeling tegen te gaan worden oevers beschermd met beschoeiing, waarvoor vanaf het midden van de vorige eeuw asbestcement (golf-)platen worden gebruikt;
- Asbest wordt ook toegepast als constructiemateriaal in (lage) tuinbouwkassen en voor planttafels;
- Afgelegen percelen worden gebruikt als stortplaats, verruigen en/of krijgen een natuurbestemming. Een voorbeeld hiervan is voormalige stort Jac. Takkade, voorm. olieputten Oosteinderpoel. Deze zijn nu gesaneerd.

Uitvoerbaarheid
De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan komt onder druk door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. Dit kan leiden tot een negatief resultaat op een grondexploitatie. Dit kan bijvoorbeeld een risico zijn bij herbestemming van gebieden in de Bovenlanden tot (dag-)recreatie en natuur. In plaats dat ruimtelijk ordening de bodemkwaliteit volgt, gebeurt dat doorgaans andersom. Dit kan tot knelpunten leiden in de uitvoering en realiseerbaarheid van gevoelige bestemmingen. Of tot suboptimaal gebruik, omdat de bodemkwaliteit niet voldoet aan generieke normen. Optioneel kan dit worden opgelost door gebiedsgericht beleid, waarbij normverlaging en fasering worden ingezet.

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Binnen het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die een dermate nieuw ruimtebeslag met zich meebrengen dat hiervoor bodemonderzoeken en/of saneringen noodzakelijk zijn.

7.3 Water

7.3.1 Beleid en regelgeving

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.

Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water
Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Watervisie 2021 provincie Noord-Holland

De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

<u>Waterbeheerplan 5 2016-2021</u>

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

Dit wordt bereikt door:

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

<u>De Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland</u>

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

een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan. Denk hierbij aan werken of handelingen in of nabij:
- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:
- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). Daarnaast is het zonder watervergunning verboden de waterstand op een peil te brengen of te houden, anders dan het peil dat daarvoor in het betreffende peilbesluit is opgenomen of dat normaal wordt aangehouden. Ook is het verboden zonder watervergunning in het profiel van vrije ruimte werken te plaatsen. Ook moet een toename van verharding gecompenseerd worden door het op voorhand graven van extra oppervlaktewater. Rijnland hanteert de eis dat bij een toename van verharding van meer dan 500m², ter compensatie 15% van het extra verharde oppervlak als waterberging in de vorm van oppervlaktewater dient te worden gecompenseerd. Ook hiervoor is een watervergunning vereist.

Strategische samenwerkingsagenda Aalsmeer
De gemeente Aalsmeer en het hoogheemraadschap van Rijnland werken al jaren constructief met elkaar samen. De afgelopen jaren kreeg de samenwerking onder meer vorm via het stedelijk Waterplan Aalsmeer. De gemeente Aalsmeer en Hoogheemraadschap van Rijnland willen de samenwerking de komende jaren voortzetten in de vorm van een bestuurlijke strategische samenwerkingsagenda. Hiermee wordt een kader geboden voor de inspanningen die gericht zijn op een robuust watersysteem dat toegerust is op klimaatverandering. En dat goed beleefd wordt door diverse gebruikers.

Gemeentelijk rioleringsplan Aalsmeer (GRP) 2015-2020
De gemeente stelt zich tot doel om tot een doelmatige invulling van de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater te komen. Aan de rioleringszorg liggen vijf hoofddoelen ten grondslag. Dit zijn: duurzame bescherming volksgezondheid, voorkomen van wateroverlast, duurzame bescherming van natuur en milieu, voorkomen van hinder en toekomstgerichte (afval)waterketen en grondwatersysteem. De belangrijkste wettelijke verplichtingen en bevoegdheden van gemeenten op het gebied van de afvalwaterketen en de grondwaterzorgplicht kunnen als volgt worden samengevat:
- gemeenten zijn verplicht een (verbreed) GRP op te stellen. Dit plan vormt het kader voor de invulling van de zorgplichten op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater;
- de gemeente heeft de bevoegdheid voor het heffen van een belasting ter bekostiging van de genoemde zorgplichten;
- de gemeente heeft de mogelijkheid om bij verordening regels te stellen met betrekking tot het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater;
- bestuursorganen (in het bijzonder gemeenten en waterschappen) moeten bij opstellen en uitvoeren van beleid met betrekking tot afvalwater rekening houden met een in de wet vastgestelde voorkeursvolgorde.

De gemeente Aalsmeer stelt zich tot doel om tot een doelmatige invulling van de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater te komen. Er worden 5 hoofddoelen onderscheiden, die ten grondslag liggen aan de rioleringszorg:

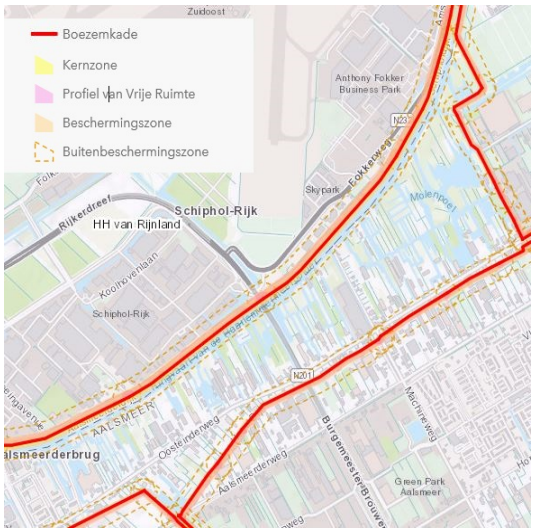
1. duurzame bescherming volksgezondheid:
- de aanleg en het beheer van voorzieningen voor de inzameling en het transport van afval- en hemelwater bewerkstelligen dat verontreinigd water uit de directe leefomgeving wordt verwijderd;
2. voorkomen van wateroverlast:
- ten gevolg van hemelwater. De riolering zorgt, daar waar nodig, voor de afwatering van de bebouwde omgeving en voorkomt overlast door naast het afvalwater van huishoudens en bedrijven, daar waar nodig, ook het hemelwater van pleinen, daken, wegen en dergelijke in te zamelen en af te voeren;
- ten gevolge van grondwater. Grondwater vormt geen structurele belemmering voor de bestemming van een gebied. Grondwaterstanden in de openbare ruimte vormen geen belemmering voor particuliere percelen;
3. duurzame bescherming van natuur en milieu:
- door de aanleg van riolering of individuele afvalwatersystemen wordt de directe ongezuiverde lozing van water op bodem of oppervlaktewater voorkomen;
- het overstortwater vormt geen belemmering voor de gestelde ambities voor het oppervlaktewater;
4. voorkomen van hinder door:
- geur;
- geluid;
- werkzaamheden;
5. toekomstgerichte (afval)waterketen en grondwatersysteem:
- klimaatadaptatie;
- afkoppelen;
- nieuwe sanitatie.

7.3.2 Relevantie plangebied

Boezem
Het plangebied behoort toe aan het boezemland en ligt ingesloten tussen de Haarlemmermeerpolder in noorden, de Schinkelpolder in het oosten en de Oosteinderpoelpolder in het zuiden. We spreken dan ook van bovenland dat aanzienlijk hoger ligt dan deze polder.

Peilgebied
Het peil van de boezem wordt in de winter gehandhaafd op gemiddeld NAP -0,62 m en in de zomer op gemiddeld NAP -0,59 m. Het geringe verschil tussen maaiveldhoogte en gemiddelde waterstand, en de specifieke eisen die onder meer de bloementeelt (buiten Aalsmeer) stelt, vereisen een peilbeheer met geringe peilfluctuaties van circa +/- 0,05 m. Indien het gemiddelde boezempeil hoger wordt dan NAP -0,50 m treedt het calamiteiten bestrijdingsplan “Boezembeheer in Bijzondere Omstandigheden” in werking. Er worden dan maatregelen overwogen als bijvoorbeeld een beperkte maalstop voor de poldergemalen. Bij een boezemwaterstand van NAP -0,30 m in de Ringvaart van de Haarlemmermeer wordt een algehele maalstop voor alle poldergemalen afgekondigd.

Waterkeringen
In het zuiden (Hoge Dijk) en oosten (Mr. Jac.Takkade) begrenst door regionale waterkeringen met daarbijhorende beschermingszones (kernzone en binnen- en buitenbeschermingszone). Deze waterkeringen zijn boezemkades. Voor deze waterkeringen is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Binnen deze zone heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland in haar Keur beperkingen opgelegd. In de Keur staan deze verboden en de voorwaarden waaronder een vergunning of een vrijstelling kan worden verleend beschreven.



Afb. 18: keringen en beschermingszones



Afb. 19: watergangen

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterkeringen.

Waterkwaliteit
De waterkwaliteit in de bovenlanden is gezien de functies zowel chemisch als ecologische ontoereikend. De waterkwaliteitsknelpunten in Aalsmeer zijn de nutriëntenbelasting (totaal-fosfaat), verontreinigende stoffen (koper en het bestrijdingsmiddel Carbendazim) en de waterbodemkwaliteit. De belangrijkste beperkende randvoorwaarden in het gebied zijn: te veel voedingsstoffen in het water, te ondiepe sloten en te veel bagger op de bodem. Daarnaast zijn slootkanten vaak te steil en is het onderhoud niet afgestemd op de natuur. Lokaal vormen troebel water, bodemwoelende vissen, woekerende waterplanten, lozing door glastuinbouw en toxiciteit een knelpunt.

De Kaderrichtlijn Water stelt dat de ecologische toestand van alle oppervlaktewateren niet (verder) achteruit mag gaan. Ook mag er geen afwenteling plaatsvinden van overig water naar waterlichaam en van waterlichaam naar waterlichaam. Om de ecologische kwaliteit in balans te krijgen zou het goed zijn als er meer waterplanten en in het water levende kleine dieren voorkomen. De gemeente zet zicht in voor de ontwikkeling van natuurlijke oevers om dit te bevorderen. Daarnaast heeft het op diepte houden van watergangen en bevorderen van de doorstroming een positief effect op de waterkwaliteit.

Watercompensatie
Binnen het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats waarvoor de door het Hoogheemraadschap van Rijnland gewenste watercompensatie benodigd is. In het hiervoor geldende bestemmingsplan zitten echter nog onbenutte bouwmogelijkheden. Daarom wordt in dit bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting bij extra verharding van meer dan 500 m2 een watercompensatie van 15% van de extra verharding afgedwongen.

Grondwater
In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op het grondwater.

Watergangen
In de boezem worden primaire en secundaire boezemwateren (zie afb. 19) onderscheiden. De Ringvaart is primair boezemwater binnen het hoofdstelsel. De

watergang langs de Oosteinderweg en de Pontweg is primair boezemwater binnen het regionaal stelsel. Voor primair boezemwater ligt de onderhoudsplicht bij Rijnland. De secundaire boezemwateren betreffen vooral de kavelsloten. De onderhoudsplicht hiervan ligt bij de kadastrale eigenaren. Alle watergangen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Dempen is hier binnen de bestemming niet toegestaan.

Afvalwater
Op de Oosteinderweg ligt een drukrioleringsstelsel. Dit is een stelsel met een centrale persleiding, waar de percelen ontsloten worden door middel van individuele rioolpompen. Door gebrek aan openbare ruimte liggen zowel de rioolpompen als de centrale persleiding op private percelen binnen de woonbestemmingen.

Klimaatadaptatie
In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de veranderende klimaat zoals hitte, droogte en wateroverlast.

7.4 Archeologie

7.4.1 Beleid en regelgeving

Wet op de archeologische monumentenzorg
De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta) uit 1992. Dit gaat uit van de bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt", dat ervan uitgaat dat de aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden.

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:
- Het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in situ behouden blijven;
- De verplichting tot het doen van opgravingen;

- Het werk laten begeleiden door een deskundige.

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

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)
Op 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd waarbij onder meer artikel 3.1.6 vijfde lid onder a van het Bro is aangevuld. Deze wijziging houdt in dat een bestemmingsplan een paragraaf moet bevatten met "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden". Naast archeologische waarden zullen hiermee ook cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van bestemmingsplannen. Vergelijkbaar met de huidige regelgeving voor beschermde stads-en dorpsgezichten dient in ieder bestemmingsplan een afweging gemaakt te worden over de wijze waarop met de cultuurhistorische belangen wordt omgegaan. Het opnemen van cultuurhistorie in het proces van de ruimtelijke ordening past binnen de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. In lijn met de Belvedère-gedachte wordt in de beleidsbrief aangegeven dat het belang van cultuurhistorie vroegtijdig in het planproces moet worden ingebracht. Inzet is een meer generieke borging van cultuurhistorie vooraf in het proces van de ruimtelijke ordening, waarmee vermindering van sectorale regelgeving achteraf mogelijk is.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
Noord-Holland biedt een rijke variatie aan landschappen, kernen en cultuurhistorische monumenten. Er zijn wadden, duinen, polders, heidevelden, veenweiden en droogmakerijen. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Elk deel heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak nog goed afleesbaar is in het landschap. Het huidige landschap van Noord-Holland is een erfenis met een grote aantrekkingskracht op mensen die in de provincie wonen, werken en recreëren. De hoge kwaliteit ervan draagt bij aan het economische vestigingsklimaat in de provincie.

Het landschap is een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft.

Inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap is maatwerk. Sommige gebieden hebben unieke of kwetsbare cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten, terwijl andere tegen een stootje kunnen of waar ruimtelijke dynamiek het landschap juist kan versterken. Het is de uitdaging om bij nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk te houden en bij voorkeur te versterken.

De provincie Noord-Holland heeft in de 'Structuurvisie 2040' ruimtelijke kwaliteit, naast klimaatbestendigheid en duurzaam ruimtegebruik, opgenomen als één van de drie hoofdbelangen. De 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' (vastgesteld 10 april 2018) is een belangrijk instrument om daar richting aan te geven. Deze Leidraad is een vernieuwde versie van de Leidraad uit 2010.
Het doel en de werking van de Leidraad zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV beschrijft de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn alleen mogelijk indien de Leidraad daarbij wordt toegepast. Die

ruimtelijke ontwikkelingen betreffen bijvoorbeeld nieuwe bebouwing, uitbreiding van agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Met de Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn.

Aansluitend op de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, bestaat ook in Aalsmeer de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Verschillende ruimtelijke analyses en beleidsnota's van de gemeente Aalsmeer (bijv. Lintenbeleid en cultuurhistorische analyse 'Gebroken landen, geheelde gronden') biedt hier een goed startpunt toe. De meest karakteristieke objecten, die ons doen herinneren aan vroeger tijden, zijn aangewezen als monument of beschermd gezicht. Voor grotere landschappelijke structuren die karakteristiek zijn voor de gemeente kunnen ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

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

In de beleidsnota zijn voor het grondgebied van Aalsmeer diverse archeologiegebieden onderscheiden: historische kernen, bewoningslinten, kerkterreinen in de historische dorpskernen, molens, de Bovenlanden, Stelling van Amsterdam, twintigste-eeuwse uitbreidingswijken, overig onbebouwd grondgebied, Westeinderplas en het gebied tussen de Herenweg en de Westeinderplas.

Erfgoedverordening Aalsmeer
De gemeenteraard heeft op 9 februari 2017 de Erfgoedverordening Aalsmeer vastgesteld. De verordening ziet toe op het beheer en behoud van cultureel erfgoed gelegen binnen Aalsmeer, dat van bijzonder belang is vanwege de cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis. Op grond van deze verordering is het, voor zover dat nog niet in een bestemmingsplan is geregeld, verboden binnen een archeologisch verwachtingsgebied zonder omgevingsvergunning de bodem dieper dan 40 cm te verstoren.

7.4.2 Relevantie plangebied

Leidraad Landschap en cultuurhistorie
De Leidraad Landschap en cultuurhistorie (Leidraad) van de provincie Noord Holland is onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren. Voor de Oosteinderweg is het ensemble Aalsmeer-Uithoorn en de provinciale structuren (Bebouwings) linten van toepassing.

<u>Ensemble Aalsmeer-Uithoorn</u>
Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijenlandschap en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige

veenontginningslandschap (veenbovenlanden). Als gevolg van de nabijheid van Schiphol ontwikkelde zich rondom de bloemenveiling van Aalsmeer een 'landschap' van kassen en logistieke bedrijvigheid. De as Amsterdamse Bos-Westeinderplassen verbindt Amsterdam met het Groene Hart. De provinciale weg N201 loopt dwars door het ensemble, evenals de Stelling van Amsterdam.

Ontstaansgeschiedenis
De bewoners van Aalsmeer zagen rond de 13e eeuw hun omgeving verdwijnen door de vervening, het afgraven en wegbaggeren van veengrond voor turf als brandstof voor de groeiende steden. Zo ontstonden de Oosteinderpoel, de Schinkelpoel, het Stommeer, Hornmeer, het Legmeer en de Westeinderplassen. Ook de Haarlemmermeer werd als gevolg van de afslag van het veenland aan de noord- een oostzijde steeds groter. In de 17e eeuw werd begonnen met het terugwinnen van landbouwgrond. Eerst werd het Stommeer drooggemaakt (1650) en daarna het Hornmeer (1674).

De historische kaart van omstreeks 1850 toont een groot uitgeveend plassengebied ten oosten van Aalsmeer waarin de Legmeerdijk de scheiding vormt tussen de Oosteinderpoel en het Legmeer. De Ringvaart van de Haarlemmermeer werd tussen 1839 en 1845 gegraven en in 1852 kwam het meer droog te liggen. Vijftig jaar later waren ook de Legmeer en de Oosteinderpoel ingepolderd. De Westeinderplassen bleven open. Het ontginningslint van Aalsmeer behoort tot een strook oorspronkelijk veenontginningslandschap met smalle kavels, het zogenoemde veenbovenland. De petgaten (langwerpige putten) in het gebied laten zien dat ook hier veen is gewonnen, maar het gebied is nooit opgeslokt door de groter wordende meren.

Rond het ontginningslint van Aalsmeer ontwikkelde zich in de tweede helft van de 19e eeuw de bloementeelt. In reactie op de toegenomen macht van de tussenhandel, bundelden kwekers in Aalsmeer hun krachten en organiseerden ze in 1911 de eerste veiling (aan de Oosteinderweg). De bloemen- en plantenexport groeide explosief en profiteerde van de nabijheid van Schiphol. In 1972 werd een nieuw veilingcomplex aan de Legmeerdijk in gebruik genomen. Het centrale veilinggebouw had in 2007 een oppervlakte van rond de 860.000 m² en was daarmee het grootste overdekte handelsgebouw ter wereld.

Ruimtelijk karakteristiek
Ten aanzien van de landschappelijke karakteristiek valt de Oosteinderweg Kudelstaart onder het veenbovenland met ontginningslinten en betreft een veenpolderlandschap. Het veenpolderlandschap reikt van Aalsmeer tot Amsterdam en bestaat uit een samenstel van het veenbovenland met ontginningslinten (Aalsmeer en Amstelveen), het grote open water van de (uitgeveende) Westeinderplassen en de Nieuwe Meer. Langs de ontginningslinten van Aalsmeer (Uiterweg, Oosteinderweg) liggen tuinderijen op de restanten veenbovenland en petgaten.

De openheid en ruimtebeleving is, in vergelijkig van de Westeinderplas en veenweidegebieden, beperkt. De bovenlanden van Aalsmeer hebben smalle, veelal met bebouwing en beplanting verdichte, kavels met enkele doorzichten haaks op de ontginningsassen naar de achterliggende ringvaart en lagergelegen Poelpolder en Westeinderplas. De doorzichten en petgaten hebben hierdoor een grote betekenis.

Aan de westrand van het ensemble vormen de ringvaart en ringdijk van de Haarlemmermeer samen een ruimtelijke drager. Het ontginningslint van Aalsmeer met zijn zuidwest-noordoostelijke richting is de ruimtelijke drager voor de orthogonale opbouw van de Oosteinderpoelpolder. Aan de noordzijde van de Westeinderplas bevindt zich een langgerekt eilandenrijk van veenbovenlanden met verspringende kavels. Het bestaat uit een dubbele reeks eilanden in dezelfde zuidwest-noordoost richting. Deze vormen een aantrekkelijke (recreatieve) zone tussen Amsterdam en het Groene Hart.

De aanwezigheid van de bloemenveiling en de nabijheid van Schiphol zorgen voor grote dynamiek in het gebied. De maat van de bedrijfsontwikkeling leidt ertoe dat historische structuren ruimtelijk hun betekenis verliezen. Herstructurering van de glastuinbouw is een opgave in de hele regio, maar in de Bovenlanden van Aalsmeer het meest. Woningbouw wordt steeds belangrijker. De gebieden langs de N201 en N231 zijn in ontwikkeling en verdichten. De recreatieve betekenis van het Amsterdamse Bos wordt steeds groter en daarmee groeit het belang van de recreatieve as naar de Westeinderplassen. De watersport is hier van oudsher al een grote recreatietak, het sloepvaren wordt steeds belangrijker.

Ambitie bij ruimtelijke ontwikkelingen
Het ensemble valt onder het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB). De Westeinderplassen en de Bovenlanden vormen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:
- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en;

helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

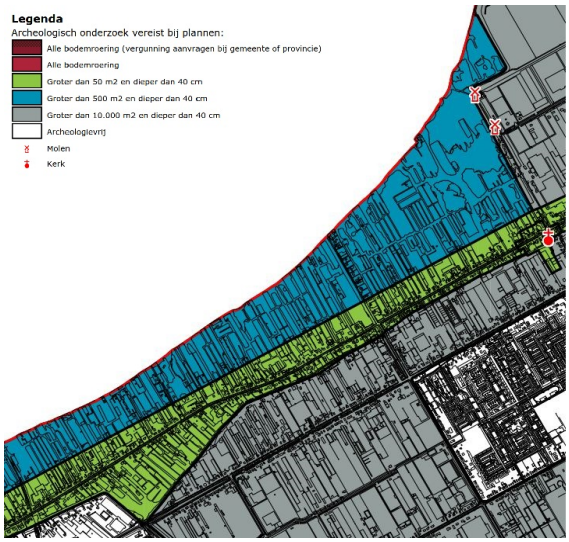
Voor alle ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die van toepassing zijn voor het plangebied zijn, ziet u
https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/aalsmeer-uithoorn/

(Bebouwings) linten
Linten zijn onlosmakelijk verbonden met het Noord-Hollandse landschap. Het zijn lineaire structuren die zijn ontstaan als organisch gegroeide, vaak historische routes en ontginningsassen met een eigen karakteristieke ontwikkelingsgeschiedenis.
Elk lint heeft een 'structuurdrager' waaraan het lint is gegroeid, meestal een dijk, een weg, een kanaal of een vaart. De woningen zijn op deze structuurdrager georiënteerd en het lint ontleent daar, samen met de opbouw van het landschap, zijn verschijningsvorm en identiteit aan. Vaak staan er aan een lint stolpen die de identiteit ervan versterken.

Voor alle ruimtelijke ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die van toepassing zijn voor het (bebouwings)lint Oosteinderweg zijn, zie https://leidraadlc.noord-holland.nl/erven-linten/linten/.

Voor de lintbebouwing in Aalsmeer (Oosteinderweg en Pontweg) heeft de gemeente Aalsmeer de beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" (Het Lintenbeleid 2e herziening) vastgesteld. Zie tevens paragraaf 6.4.15.

Archeologische waarden
Paragraaf 5.1.3 geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Deze verwachtingswaarden zijn door middel van een dubbelbestemming met planregels in het bestemmingsplan geborgd voor een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Hierop zijn werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen uitgezonderd. Hieronder vallen ook de tuinbouwactiviteiten ten behoeve van de grondgebonden sierteelt binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw'. Deze specifieke cyclus van verplaatsen van gewassen van kas naar akker en omgekeerd en ophogen van akkers met vruchtbare bagger is al vele generaties karakteriestiek voor het landschap en cultuurerfgoed van het gebied. Ophogen is mede nodig omdat de akkers onderhevig zijn aan bodemdaling.



Afb. 20: Archeologie regimes

7.5 Geluid

7.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

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

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

7.5.2 Relevantie plangebied

Industrielawaai
Delen van het plangebied ligging binnen de invloed van een gezoneerd industrie- of bedrijventerrein. Zo ligt rond de scheepswerf op Oosteinderweg 35 een 50 dB(A)-zone en ligt het gehele plangebied binnen de 50 dB(A)-zone van industrieterrein Schiphol-Oost, waarvan de geluidsruimte in het noordoosten van het plangebied oploopt naar 65 dB(A).

Beide zones zijn in op de planverbeelding aangegeven en hebben in de regels een gebiedsaanduiding met het verbod op realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaai
Met betrekking tot het wegverkeerlawaai heeft de Oosteinderweg aan weerszijde een geluidszone. Deze geluidszone geeft het akoestisch aandachtsgebied weer. De geluidszone is afhankelijk van de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h, zoals de Pontweg en Mr. Jac. Takkade en woonerven zijn niet gezoneerd.

Vliegtuiglawaai
Nagenoeg het gehele plangebied, met uitzondering van het uiterste zuidoosten, heeft een geluidsbelasting vanwege Schiphol. Deze loopt op tot 70 dB(A) tot vlak onder de aanvliegroute van de Aalsmeerderbaan aan de zijde van Ringvaart.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk en leidt dus met betrekkking tot het aspect geluid niet tot problemen.

7.6 Luchtkwaliteit

7.6.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Grenswaarden
Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:
- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m3;
- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM10.

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

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO2 en PM10 bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m3. Met name NO2 en PM10 zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.
In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

7.6.2 Relevantie plangebied

In algemeenheid kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in Aalsmeer voldoet aan de maximale grenswaarden. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling hiervan nodig maakt.

7.7 Externe veiligheid

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

7.7.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10-6 per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

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

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

7.7.2 Relevantie plangebied

De plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 vanwege de verffabriek (Oosteinderweg 32) is gelegen op een afstand van 20 meter van de grens van de twee opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen in emballage (conform bijlage 1, tabel 3 van de Revi). Het dichtstbijzijnde geprojecteerde (beperkt) kwetsbare object is gelegen op een afstand van circa 50 meter van de opslagruimten. Er worden ook geen nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd zodat er geen sprake is een overschrijding van een plaatsgebonden risico.

Binnen het plangebied is geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen.

In het uiterste westen van het plangebied is een regionale aardgastransportleiding (12 inch 40 bar) aanwezig. Voor deze leiding geldt een vrijwaringszone. Daarnaast dient te worden nagegaan of wordt voldaan aan het Bevb. Door Gasunie is in 2010 een risicoberekening gastransportleiding uitgevoerd voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uit de risicoberekening blijkt dat de gastransportleiding geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour heeft. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat er in zowel de huidige als toekomstige situatie (worst-case) geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Wel neemt het groepsrisico in de toekomstige situatie toe omdat er meer mensen rond de gastransportleiding zullen verblijven. In de situatie op het moment van de risicoberekening bedroeg de overschrijdingswaarde 0,03 en in de toekomstige situatie 0,06. Dit is echter ruim onder de oriëntatiewaarde. De toename van de overschrijdingswaarde is overigens niet te wijten aan ontwikkelingen binnen het plangebied. In het kader van dit bestemmingsplan hoeft de toename van het groepsrisico dan ook niet verantwoord te worden.

7.8 Natuur

7.8.1 Beleid en regelgeving

Wet natuurbescherming
De op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming (Wnb) dient ter vervanging van de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. Wanneer geen specifieke natuurbescherming in de Europese regelgeving is voorzien worden op rijksniveau regels vastgelegd, zodat een consistent, samenhangend en transparant stelsel van regels op het gebied van natuur ontstaat.

Gebiedsbescherming
Net als onder de hiervoor geldende wetgeving (Natuurbeschermingswet 1998) zijn in de Wnb gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur (Natura 2000-gebieden). Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied (externe werking) moet worden onderzocht of de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied kan verslechteren of verstoren. Indien het bestemmingsplan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van een Natura 2000-gebied verslechtert of een significant verstorend effect heeft (dit wordt de verslechterings- en verstoringstoets genoemd) dient een vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze vergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied is gelegen.

Indien het plan mogelijk significante negatieve gevolgen heeft voor deze gebieden dient bovendien een passende beoordeling te worden gemaakt. Significant negatieve gevolgen treden op als de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden aangetast. Is dit het geval, dan kan alleen een vergunning worden verkregen indien wordt voldaan aan de zogenaamde ADC-criteria. Dat wil zeggen dat voor het plan geen alternatieven zijn, sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en is voorzien in compenserende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wnb beschermt net als de hiervoor geldende wet- en regelgeving (o.a. Flora- en faunawet) vele in het wild en van nature in Nederland voorkomende dieren. De wet kent verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten. De Wnb bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Voor van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels geldt dat het verboden is om nesten, rustplaatsen of eieren te vernielen. Ook is het verboden om vogels te verstoren, tenzij de verstoring geen wezenlijke invloed heeft op de staat van instandhouding van de soort.
Voor algemene soorten, geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen of beheer en onderhoud en op grond van de Verordening vrijstellingen soorten Noord-Holland vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb. Voor overige soorten is geen ontheffing nodig indien de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) of de provincie een gedragscode heeft goedgekeurd voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De gemeente Amsterdam heeft een gedragscode opgesteld die de minister van (destijds) LNV heeft goedgekeurd. Hoewel de gedragscode zijn basis vindt in de Flora- en faunawet, die inmiddels is vervallen, is de werking van de gedragscode door de staatssecretaris van Economische Zaken ambtshalve verlengd. Bij naleving van deze gedragscode geldt dan ook een vrijstelling voor de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Ontheffingen mogen slechts worden verleend wanneer geen andere bevredigende oplossing bestaat, geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan en de ontheffing nodig is met het oog op in de Wnb bepaalde belangen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wnb aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit zal zich voordoen wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvoor geen vrijstelling geldt of geen ontheffing op grond van de Wnb kan worden verleend.

Natuurbeheerplan 2019 Provincie Noord-Holland
Het Natuurbeheerplan beschrijft waar in Noord-Holland natuur is en kan komen, welk soort natuur en beheer daar gewenst is en voor welke locaties, agrarische collectieven, grondeigenaren en natuurbeherende organisaties subsidie voor natuurbeheer kunnen aanvragen. Het Natuurbeheerplan bevat de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Natuurverbindingen. De natuurdoelen strekken verder verder dan enkel de gronden die zijn aangewezen als NNN. Het is dus niet zo dat een Natuurbeheerplan de daadwerkelijke natuurwaarden vastlegt. Een Natuurbeheerplan heeft geen planologische werking zoals de PRV.

De natuur- en beheerdoelen buiten het NNN worden behaald door middel van bijvoorbeeld agrarisch natuurbeheer. Dit is gericht op de verbetering van leefgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in vijf typen leefgebieden.

Daarnaast ligt het plangebied Oosteinderweg binnen het leefgebied "Categorie water" (agrarisch waterbeheer). Het agrarisch waterbeheer is gericht op het bereiken van een goede toestand van al het water conform de Kaderrichtlijn Water (KRW) en het realiseren van een robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Hoewel de opgaven per waterschap verschillen, zijn de volgende doelen in alle gevallen relevant:

- het beschikbaar stellen van agrarische gronden voor waterberging bij veel neerslag en het vasthouden van water bij droogte, om waterproblemen elders in het watersysteem te voorkomen;
- het op een zodanige wijze inrichten en/of beheren van waterlopen en oevers -afgestemd op de gebiedsfuncties- dat een toekomstbestendig, duurzaam watersysteem ontstaat;
- het op een zodanige wijze beheren van het grond- en/of oppervlaktewaterpeil, dat een optimale situatie ontstaat voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het gaat hierbij om drie hoofddoelstellingen: 1) het vergroten van het bergend vermogen in de bodem of in het oppervlaktewatersysteem; 2) het realiseren van een optimaal peilbeheer; 3) het verbeteren van de waterkwaliteit;
- groene zuivering: het beperken van de belasting van grond- en oppervlaktewater met verontreinigende stoffen vanuit de agrarische sector, zowel door het nemen van maatregelen aan de bron als end of pipe-maatregelen;
- duurzaam bodembeheer: het beperken en voorkomen van af- en uitspoeling van nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen naar het grond- en oppervlaktewater.

De begrenzing van dit leefgebied is ruim vastgesteld en is een zoekgebied.

7.8.2 Relevantie plangebied

Het plangebied kent een aantal kenmerkende natuurtypen (zie bijlage 2) te weten:

- Zoete Plas (N04.02): Het gaat om grote en kleine wateren met voedselrijk, vrij helder, (vrijwel) stilstaand water, waarin waterplanten groeien en verlanding vanaf de oever plaatsvindt;
- Gemaaid rietland (N05.02): Dit natuurtype is een typische cultuurexponent van moeras. Het wordt gedomineerd door riet, mossen en moerasplanten en vormt een belangrijke biotoop voor rietvogels. Ook andere dieren zoals muizen of salamanders komen voor in gemaaid rietland;
- Veenmosrietland en moerasheide (N06.01): Vrij voedselarme moerastype en komt alleen voor in laagveenmoerassen en veenweidegebieden. In veenweidegebieden vormt het veenmosrietland vaak linten langs sloten. Het bestaat uit een vrij ijle rietlaag en vaak een moslaag, rijk aan veenmossen, ronde zonnedauw, orchideeën en varens.
- Kruidenrijk- en faunarijk grasland (N12.02): Dit natuurtype omvat grasland en diverse soorten ruigte en struweel. Graslanden zijn voor belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. Dit natuurtype is nog beperkt aanwezig, maar wel in ontwikkeling.
- Hoog- en laagveenbos (N14.02): Bos op natte standplaatsen op venige bodem met dominerende soorten als zwarte els, zachte berk en grauwe wilg. Het type is van belang voor reptielen en amfibieën.

Elk type natuur kent haar eigen actuele en potentiele natuurwaarden en abiotische en ruimtelijke condities waaronder deze optimaal in stand blijven en tot ontwikkeling kunnen komen. De planregels van dit bestemmingsplan (bestemming 'Natuur') beogen deze condities te optimaliseren door een verwijzing naar de Wezenlijke kenmerken en waarden.

Ontwikkelingen
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling van de aanwezige dier- en plantensoorten nodig maakt. Indien een

ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt zullen de aanwezige natuurwaarden in acht genomen moeten worden.

Natuurverbindingen
In het plangebied is een natuurverbinding gelegen over de Ringvaart met een aftakking schuin over de tunnelbak van de N201, de Hogedijk en de Oude Spoordijk. Natuurverbindingen moeten de uitwisseling van planten en dieren tussen de natuurgebieden bevorderen. Natuurverbindingen zijn de "snoeren" waarlangs projecten worden uitgevoerd die vooral bijdragen aan verhoging van de algemene natuur- en landschapskwaliteit. Bijvoorbeeld aanleg van natuurlijke oevers, gevarieerd riet- en dijkbeheer, waterberging met oog voor ecologische aspecten, plas-dras bermen en aanleg van bosjes en struiken. Kortom de groenblauwe dooradering van het landschap.

Een groot deel van de natuurverbinding is in de huidige situatie vrij van bebouwing en wordt gebruikt nog gebruikt als teeltgrond of volgt een dijkprofiel met watergang. Veel van deze gronden staan op de nominatie om aangekocht te worden de Stichting De Bovenlanden of er zijn inrichtingsplannen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Daar waar de natuurverbinding het lint van de Oosteinderweg doorsnijdt en over het tracé van de Oude Spoordijk (en over het terrein van Scheepswerf De Vries) loopt is sprake van feitelijke aanwezige bebouwing en bouwrechten. Het ligt niet voor de hand dat hier binnen de planperiode natuur ontwikkeld wordt. Gronden zijn niet in eigendom bij beheerorganisaties en zullen dat ook niet komen. De bestemmingen zijn evenwel consoliderend. De natuurverbinding, voorzover deze loopt over de bestemmingen 'Natuur', 'Agrarisch-Tuinbouw' of 'Water', is binnen deze bestemmingen te realiseren. De doorsteek met de Oosteinderweg is eerder aan weerszijde van de natuurverbinding (zoals aangeduid in de PRV) te realiseren. Hier liggen een aantal onbebouwde percelen met een passende bestemming.

Natura 2000 gebieden
De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Botshol ligt op een afstand van circa 9 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand zijn effecten bij eventuele ontwikkelingen aan de Oosteinderweg voor dit gebied nagenoeg uitgesloten.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling van de aanwezige dier- en plantensoorten nodig maakt. Voor de toekomst en de ontwikkelingen die mogelijk plaatsvinden binnen het plangebied is het aan te bevelen de natuurgegevens actueel te houden.

7.9 Duurzaam bouwen en energie

De nieuwe kaders duurzaamheid Aalsmeer zijn vastgesteld door de gemeenteraad in december 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Aalsmeer streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die hij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:
1. Aalsmeer is fossielonafhankelijk in 2040;
2. Aalsmeer heeft een circulaire economie in 2040;
3. en iedereen kan meedoen in Aalsmeer (inclusieve samenleving).

Belangrijk aandachtspunt is bij nieuwbouw en renovatie dat energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat voor bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is. Voor projecten wordt aanbevolen het aanbrengen van zonnepanelen en zonwering mee te ontwerpen in gebouwen.

De Wet VET, juli 2018, maakt dat voor klein verbruikersaansluitingen geen aansluiting meer op het aardgasnet mogelijk is. Binnen het plangebied zijn voor toepassing van bodemenergie geen belemmeringen voorzien. Het (wijzigings)besluit Bodemenergie en de Waterwet vormen bij toepassing van bodemenergie het wettelijk kader. Een collectieve WKO kan eventueel bijdragen aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk.

De gemeente Aalsmeer stimuleert daarnaast het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR). GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee deze op basis van voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten die op grond van de omgevingsvergunning worden gesteld bij het indienen van een bouwaanvraag volgens artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Aanvrager van een vergunning voor het bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidgehalte van het te realiseren bouwwerk is.

Voor nieuwbouwwoningen is vanaf 1 januari 2015 een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 vereist volgens het Bouwbesluit. De gemeente zoekt graag met de ontwikkelaar naar meer opties waarmee voor de bewoners een lagere EPC gehaald kan worden. Gedacht wordt hierbij aan extra isolatie en/of warmte terugwininstallaties in douchewaterretour, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming en/of nabij gelegen warmtenet, en het benutten van de zon als energiebron door mee ontworpen zonnepanelen, zonneboiler. Bij voorkeur worden meer opties in de bouwaanvraag meegenomen zodat hierop toegezien kan worden.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1

Nota van Inspraak en vooroverleg

Bijlage 2

Wezenlijke Kenmerken en Waarden

Bijlage 3

Omschrijving beschermd dorpsgezicht

Bijlage 4

Archeologisch waardevolle gebieden

Bijlage 5

Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.2

Bijlage 6

Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.2a

Bijlage 7

Luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.3

Bijlage 8

Printversie plantoelichting

Bijlage 9

Printversie planregels

Bijlage 10

Printversie planverbeelding 1

Bijlage 11

Printversie planverbeelding 2

Bijlage 12

Printversie planverbeelding 3

Nota van Inspraak en Vooroverleg

Ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties en beantwoording van reacties op

Oosteinderweg 2018 (Voorontwerp)

Aalsmeer, oktober 2019

Wijze van beantwoording

De Nota van Beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van zienswijzen op onder andere ontwerpbestemmingsplannen.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Oosteinderweg 2018' heeft van 3 november t/m 14 december 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er 50 inspraak- en vooroverlegreacties ingediend. Alle reacties zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

De ontvangen reacties worden puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de aangevoerde punten en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

	Samenvatting ingediende reacties per indiener	Beantwoording reacties per punt	plan-aanpassing
1.	<u>Inspraakreactie 1</u>		
a.	Indiener is van mening dat de loods op de Oosteinderweg 108 een bedrijfsfunctie hoort te hebben. Het pand fungeert al tientallen jaren als bedrijfspand. Deze functie is nu gewijzigd naar een woonfunctie. Op verzoek is nadere informatie over het bedrijf aangevuld. Hierin uit indiener haar verbazing over de bestemmingslegging in het bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005'.	De aan de woning gebouwde bedrijfsruimte is voor een deel (over een diepte van ruim 14 meter) als werkplaats gebouwd met een vergunning uit 1986. Dit deel is onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan gebracht. Het achterste deel van de bedrijfsruimte met een groter bouwhoogte ligt in het geldende bestemmingsplan voor een deel (circa 6 meter) binnen het bouwvlak van de bestemming 'Garagebedrijf'. Blijkens uw reactie behoort dit niet toe aan het achtergelegen garagebedrijf. Duidelijk is dat het geldende bestemmingsplan de situatie destijds niet overeenkomstig de aanwezige situatie bestemd is, maar dat u daartegen ook geen	Ja, wijziging bestemming

		inspraak of zienswijze heeft ingediend. Er kan echter niet met zekerheid worden gesteld dat delen van het bedrijfsgebouw overeenkomstig een bouwvergunning zijn gebouwd. Overwegende het bovenstaande zal het vergunde deel, het deel binnen het bouwvlak met de bestemming 'garagebedrijf' én, gezien de beperkte oppervlakte ervan, het tussengelegen deel van het hogere bedrijfsgebouw, als bedrijf worden bestemd. Wij hechten er waarde aan de omgevingskwaliteit ter plaatse op een aanvaardbaar niveau te houden. Dit verwachten wij te bereiken door deze bedrijfsruimte in samenhang te zien met de woning waaraan deze gebouwd is. Het geheel behoudt de bestemming 'Wonen – Lintbebouwing' met voor de bedrijfsruimte een nadere aanduiding 'bedrijf'.	
b.	Indiener stelt dat het woonhuis een woonbestemming moet behouden.	Wij delen deze opmerking en de woonfunctie blijft behouden.	Nee
c.	Indiener constateert dat de tuin van Oosteinderweg 106a in het voorontwerp een bedrijfsfunctie heeft gekregen. Gevreesd wordt dat de verkeersdruk op het pad tussen de twee dicht bij elkaar staande woonhuizen (Oosteinderweg 106 en Oosteinderweg 106a) te groot wordt. Dit zou veroorzaakt worden door de 16 bedrijfsunits die gebouwd zijn op Oosteinderweg 106a.	Het pad tussen Oosteinderweg 106a en 108 maakt deel uit van het bedrijfsperceel waarvoor vergunning is verleend. Dat hier de ontsluiting plaatsvindt is onderdeel geweest van de overwegingen in de besluitvorming en is dus onderdeel van de vergunning. In deze vergunningprocedure is uw zienswijze betrokken en heeft deze geleid tot aanvullende voorwaarden. Recent heeft de vergunninghouder ter bescherming van uw woongenot een schutting geplaatst tussen de uitrit en uw woonperceel en de uitrit is voorzien van een gedegen verharding. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Zoals volgt na een onherroepelijke vergunning, wordt deze in de eerstvolgende planactualisatie bestemd. Het	Ja

		voorontwerpbestemmingsplan heeft dit bedrijfsgebouw én het bedrijfsterrein, dat bestaat uit de ontsluiting en het parkeerterrein, bestemd. In het ontwerpplan is het bouwvlak overeenkomstig vergunning en realisatie aangepast en exact weergegeven.	
d.	Indiener stelt dat de huisnummers in de kaart niet volledig zijn. Het woonhuis en de bedrijfsruimte hebben verschillende huisnummers omdat het kadastraal gezien twee percelen zijn.	De huisnummering maakt deel uit de ondergrond die de gemeente op haar viewer (RoPubliceer) gebruikt ter oriëntatie van de bestemmings- en bouwvlakken. Deze ondergrond geeft geen waardeoordeel en heeft geen rechtskracht. Deze laag kan niet bij dit bestemmingsplan worden aangepast.	Nee
2.	<u>Inspraakreactie 2</u>		
a.	Indiener verzoekt om de functie die voor de Oosteinderweg 113C is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan (Agrarisch – Tuinbouw, met een max. bouwhoogte van 8 meter) te wijzigen, zodat deze aansluit bij de op 28 oktober 2013 verleende vergunning. Dit betreft een vergunning die is verleend voor het vervangen van een loods en een botenhuis.	De omgevingsvergunning zoals deze op 28 oktober 2013 is verleend heeft betrekking op een kweekloods en botenhuis ten behoeve van de kweek van tarwegras. Deze vergunning is van rechtswege verleend als passend binnen het bestemmingsplan. Deze vergunning is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan als bouwvlak met passende goot- en bouwhoogte binnen de bestemming ‘Agrarisch – Tuinbouw’.	Ja, wijziging bouwhoogte
b.	Indiener stelt dat het wenselijk is om boten, auto’s en gereedschap op te slaan op het terrein (laagdynamische opslag).	Het uitgangspunt bij de actualisatie van dit bestemmingsplan is overwegend conserverend. Dergelijke opslagactiviteiten passen niet binnen de geldende agrarische bestemming. De gemeenteraad van Aalsmeer heeft op 13 december 2018 de Nota van Uitgangspunten voor de toekomstvisie van de Oosteindeweg vastgesteld. Een dergelijk gebruik draagt in beginsel niet bij aan de ambities voor het deelgebied Bovenlanden waarbinnen uw perceel is gelegen.	Nee
c.	Indiener verzoekt om kleinschalige verblijfsrecreatie voor botenliefhebbers toe te staan. Hij stelt dat de ligging aan het	Zie bij b. Is nieuwe functie in afwijking van bestaande bestemming. De wenselijkheid en eventuele inpassing van een	Nee

	water ideaal is voor recreatieve doeleinden.	initiatief zal beoordeeld worden nadat de visie is vastgesteld.	
3.	<u>Inspraakreactie 3</u>		
a.	Indiener vraagt zich af of de functie van de Oosteinderweg 247 (Bedrijf, met als verbijzondering groothandel in sportartikelen) betekent dat dit de enige specifieke bestemming is, of dat deze functie betekent dat er (in zijn algemeenheid) een bedrijf gevestigd mag worden op dit perceel.	In algemeenheid biedt de bestemming 'Bedrijf' ruimte aan bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 behorende bij deze planregels onder de categorieën 1, 2 en 3.1 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen,bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen en groothandelsbedrijven. Ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel sportartikelen' wordt hierop een uitzondering gemaakt. Hierbinnen is mogelijk om een groothandelsbedrijf in sportartikelen met bijbehorende kantoorruimte op het perceel te vestigen. Het is niet het enige mogelijke gebruik. Artikel 4.4.4. geeft de aanvullende gebruiksmogelijkheden waarbij wij rekening houden met de verkeersaantrekkende werking van het gebruik.	Ja
b.	Indiener stelt dat er in de kaart van het bestemmingsplan (bij Oosteinderweg 247) geen rekening is gehouden met de perceelgrens. De naastgelegen bestemming (natuur) overschrijdt het perceel van Oosteinderweg 247.	Bestemmingen komen niet per definitief overeen met kadastrale eigendommen. In bepaalde gevallen kan er aanleiding zijn delen van percelen een andere bestemming (in dit geval 'Natuur') toe te kennen dan dat dit perceel in hoofdzaak heeft (in dit geval 'Bedrijf'). De bestaande situatie en geldende bestemming geeft hier aanleiding toe, en in dit geval ook de beleidsmatige wens de oppervlakte bedrijfsbestemming niet te laten toenemen. In dit geval is het ongewenst de gronden buiten de bestemming 'Bedrijf' aan te wenden voor bijv. verharding/parkeerruimte ten behoeve van het bedrijf. De natuurbestemming heeft onder andere tot doel het bedrijfsperceel te voorzien van een landschappelijke omzoming in aansluiting op het aangrenzende perceel van	Nee

		Stichting De Bovenlanden.	
4.	Inspraakreactie 4		
a.	Indiener verzoekt om bed and breakfast-activiteiten toe te staan op recreatiearken. Hierbij verwijst indiener naar passages uit de structuurvisie Uiterweg en een vergelijkbaar gebruik bij Jachthaven Kempers aan de Herenweg. Appellant stelt hiervoor een afwijkingsbevoegdheid voor binnen artikel 24 (Water – Verblijfsrecreatie)	Voor bed and breakfast-activiteiten is beleid vastgesteld onder welke voorwaarden dit is toegestaan (Beleidsregels planologische afwijkingen 2015). Het is noodzakelijk dat de exploitant haar hoofdverblijf heeft op het perceel. In het geval van een recreatieark kan aan dit vereiste niet voldaan worden, er mag immers niet permanent gewoond worden. Het verzoek is ook niet direct een wenselijke ontwikkeling. Een recreatieark is immers als bedoeld om te recreëren en het toestaan van bed and breakfast voegt in die zin ook niets toe aan de beleidsmatige doelstelling uit de Nota van Uitgangspunten voor de toekomstvisie van de Oosteindeweg. Tot slot is de structuurvisie Uiterweg niet van toepassing op dit plangebied.	Nee
b.	Indiener verzoekt om bed and breakfast-activiteiten toe te staan op woonarken. Hij is van mening dat eigenaren van woonarken achtergesteld worden ten opzichte van eigenaren van andere onderkomens voor permanente bewoning (binnen ‘Wonen’ en ‘Wonen – Lintbebouwing’. Appellant stelt hier een afwijkingsbevoegdheid voor binnen artikel 23 (Water – Permanent Wonen).	Zie onder b. In beginsel worden bed and breakfast-activiteiten toegestaan binnen de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Jachthaven’ in woonlinten. Woonarken zijn doorgaans niet gelegen binnen een woonlint.	Nee
c.	In al deze onderkomens (‘Wonen’, ‘Wonen – Lintbebouwing’ en ‘Water – Verblijfsrecreatie’ en Water – Permanent Wonen’) mogen ook al aan huis verbonden beroepen/bedrijven worden uitgeoefend.	Binnen de bestemming ‘Water – Verblijfsrecreatie’ wordt ten onrechte het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf toegestaan. Een ark voor verblijfsrecreatie heeft geen woonfunctie. Dit is onder andere een vereiste voor het medegebruik als beroep- of bedrijf aan huis.	Ja
5.	Inspraakreactie 5		

a.	Indiener stelt dat het in het voorontwerpbestemmingsplan ingetekende bouwvlak van Oosteinderweg 225-WS afwijkt van het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan. Zij zien dit graag terug aangepast worden naar de huidige situatie, omdat in dat geval de aanwezige oude fundering nog benut kan worden bij herbouw.	Het bestemmingsvlak 'Water – Permanent Wonen', tevens bouwvlak, van woonark Oosteinderweg 225 ws komt overeen met de aanduiding 'ligplaats' in het bestemmingsplan 'Woonarken'. Wel is het zo dat het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' beperkt is tot de bestaande clusters bebouwing. Daarnaast wordt rekening gehouden met de richtafstanden van de VNG tussen bedrijfsbebouwing voor tuinbouwbedrijven en woningen. In een gemengd gebied zoals dit plangebied wordt hiervoor 10 meter geadviseerd. In uw geval is dit volgens u niet goed verbeeld aangezien hier bestaande funderingen liggen. Dit is in het ontwerp aangepast rekening houdend met de richtafstanden.	Ja
b.	Indiener stelt dat de toekenning van dubbelbestemming waarde-archeologie negatieve gevolgen kan hebben voor de bedrijfsvoering in een tuinbouwbedrijf. Daarom vindt indiener het wenselijk om hiervoor een uitzondering te maken, zodat de werkzaamheden t.b.v. de tuinbouwactiviteiten mogelijk blijven.	In het voorgaande bestemmingsplan werden alleen de gebieden met hoge archeologische waarde aangeduid. In dit nieuwe plan is dit anders. Recente wetgeving (Besluit ruimtelijke ordening art. 3.1.6 lid 5 onder a. per 1 januari 2012 en de Erfgoedwet per 1 juli 2016) verplichten de gemeente het archeologiebeleid te verankeren in bestemmingsplannen. De erfgoedverordening Aalsmeer (9 feb 2017) regelde al een verbod op bodemverstoringen binnen archeologische verwachtingsgebieden dieper dan 40 cm. Het is dus al zo dat grondeigenaren in die gevallen meer inzicht moeten geven in de potentiële waarden op hun percelen voordat er omgevingsvergunningen kunnen worden afgegeven voor werken of werkzaamheden. Dit wordt nu in het bestemmingsplan verankert in een dubbelbestemming. Werken of werkzaamheden ten behoeve van de tuinbouwactiviteiten vallen onder het normale onderhoud en zijn hierdoor uitgezonden van het verbod.	Nee

c.	Indiener stelt dat in het voorontwerpbestemmingsplan regelmatig de aanduiding Amstelveen gebruikt wordt, waar Aalsmeer bedoeld wordt.	Wij hebben deze fouten geconstateerd en zullen dit aanpassen.	Ja, aanpassen in 1.1 en 1.99 en toelichting
d.	Indiener stelt dat er in het huidige bestemmingsplan meer mogelijkheden zijn voor het ontwikkelen van kleinschalige bedrijven dan in het voorontwerpbestemmingsplan. Gezien de conserverende aard van het plan ziet indiener dit graag op dezelfde manier opgenomen worden in het nieuwe plan.	Het geldende bestemmingsplan maakt voor uw perceel (met bestemming 'Agrarische doeleinden') enkel tuinbouwbedrijven mogelijk. Deze mogelijkheden worden behouden binnen de nieuwe bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. Het artikel 7.3 uit het voorheen geldende plan waarop u doelt, geeft enkel weer hoe de doelen in dit plan in hoofdlijnen worden nagestreefd. In dit geval worden aanwezige bedrijven met een maatbestemming bestemd. Toen, en ook nu, wordt hierbij andere niet-agrarische en gebiedsvreemde bedrijvigheid zoveel mogelijk geweerd. De gemeente Aalsmeer voert een restrictief beleid ten aanzien van nieuwe detailhandel – en bedrijfsvestigingen in de linten (zie Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 en detailhandelsnota, paragraaf 6.4.1 en 6.4.9).	Nee
e.	Indiener is van mening dat het mogelijk zou moeten zijn om een loswal voor bedrijfsmatig gebruik aan te leggen. Zo kan de verbinding worden gemaakt tussen weg- en watertransport voor percelen waar dit niet op eigen terrein kan.	Wij zullen deze gedachte inbrengen bij de ontwikkeling van de structuurvisie van de Oosteinderweg. Dit bestemmingsplan zal deze wens nog niet faciliteren omdat het verzoek op dit moment nog niet voldoende concreet en uitvoerbaar is.	Nee
6.	<u>Inspraakreactie 6</u>		
a.	Indiener is van mening dat duidelijker moet worden beschreven dat het beschermde dorpsgezicht niet het gehele perceel aan de Oosteinderweg 399 omvat. De woning en het grootste deel van het perceel liggen buiten deze grenzen.	Wij delen uw opmerking. Dit zal in paragraaf 5.1.3 van de plantoelichting worden aangepast	Ja
b.	Indiener stelt dat het bedrijf op Oosteinderweg 391 (Gebroeders Eveleens) niet zozeer een handel in zaden is, maar een leverancier van tuinbouwproducten (o.a. meststoffen, verpakkingsmaterialen en verpakkingsmaterialen). Een	Paragraaf 5.2.8 van de plantoelichting zal op dit punt het type detailhandel aanpassen.	Ja

	belangrijk deel van de opslag is dan ook brandgevaarlijk en giftig.		
c.	Indiener stelt dat de luchtkwaliteit in de gemeente Aalsmeer formeel gezien binnen de wettelijke normen valt, maar ongezond gekwalificeerd kan worden voor NO2, roet en andere stoffen.	De plantoelichting betoogt niet dat de luchtkwaliteit als gezond of ongezond beoordeeld moet worden. Er wordt enkel gesteld dat deze aan de maximale grenswaarden voldoet. Er is geen aanleiding de plantoelichting hierop aan te passen.	Nee
7.	Inspraakreactie 7		
a.	Indiener stelt dat het nieuwe bestemmingsplan beperkende gevolgen heeft voor haar bouwplannen op de Mr. J. Takkade 11. Deze bouwplannen zijn in een eerder stadium met de gemeente besproken, waarbij een nieuw bestemmingsplan niet ter sprake is geweest.	Wij kunnen niet nagaan of de verstrekte informatie tijdens het indicatiegesprek inderdaad niet compleet was. Van een voorontwerpbestemmingsplan was destijds echter nog formeel geen sprake. U heeft vervolgens onder vigeur van het geldende bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' op 9 augustus 2018 een omgevingsvergunning gekregen voor het bouwen van de woning. Deze woning past nu ook binnen ontwerpbestemmingsplan.	Nee
b.	Indiener verzoekt de gemeente om het noordelijke gedeelte van het perceel (Mr. J. Takkade 11) van een woonbestemming te voorzien.	Dit deel van het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de mogelijkheid dit te bebouwen met kassen of agrarische bedrijfsbebouwing. Nu het perceel als woonperceel in gebruik wordt genomen is het niet meer aannemelijk dat de agrarische bestemming doelmatig is. Wij zullen aan dit resterende perceeldeel ook een woonbestemming toekennen.	Ja
c.	Indiener verzoekt de gemeente om dezelfde meetwijze, voor wat betreft het bepalen van de inhoud van een woning, toe te passen in het nieuwe bestemmingsplan als in het huidige plan. De huidige wijziging is van grote invloed op het mogelijke bouwvolume.	Het klopt dat de meetwijze in het voorontwerp afwijkt van het geldende bestemmingsplan. De nieuwe wijze van meten is conform de gemeentelijke standaard. Het is niet wenselijk hier voor dit specifieke geval van af te wijken. Nu de omgevingsvergunning voor de woning reeds is afgegeven onder vigeur van het geldend plan, zoals geadviseerd in onze mail van 15 februari 2018, zien wij geen reden de oude wijze	Nee

		van meten nog te hanteren.	
8.	Inspraakreactie 8		
a.	Indiener zou graag in gesprek gaan met de gemeente over het voorontwerpbestemmingsplan in relatie tot de voorgenomen uitbreidingsplannen van het bedrijf (Oosteinderweg 32) gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. Indiener geeft uitgangspunten waar bij de uitbreiding rekening gehouden moet worden.	Naar aanleiding van een eerder vooroverleg met dhr. Zonjee over de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw is de gemeente Aalsmeer tot de conclusie gekomen dat er bezwaren bestaan tegen het uitbreiden van het bedrijfsgebouw buiten het bouwvlak waarbij de bestaande woning wordt gesloopt. Naar aanleiding hiervan heeft een gesprek plaatsgevonden (d.d. 14 mei 2018). Uitkomst van dit gesprek is bevestigd in onze mail van 9 november 2018. Hierin bent u uitgenodigd een (vooroverleg) omgevingsvergunning aan te vragen. Wij zullen de uitbreidingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan heeft respecteren. Dat wil zeggen dat het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming ongewijzigd blijft. Echter, zolang er nog geen uitbreidingsplan is ingediend dat tegemoet komt aan de gewenste ruimtelijke inpassing, zal ook de woonbestemming nog in stand blijven. Daarnaast is nog niet aangetoond dat een uitbreiding om milieutechnische redenen aanvaardbaar is. Ook de koppeling met de ‘Nota Parkeernormen Aalsmeer’ (art. 4.3) blijft van toepassing. Indien op grond van de hardheidsclausule in deze nota een andere parkeernorm aanvaardbaar is, voldoet de parkeerbehoefte aan art. 4.3.1.	Ja
b.	Indiener stelt dat het oppervlak van de woning op perceel 1768 (Oosteinderweg 38) in het nieuwe plan afwijkt van het oppervlak van de woning in het huidige plan.	De woonbestemming en bouwvlak zal overeenkomstig het geldende bestemmingsplan worden overgenomen.	Ja
c.	Indiener stelt dat de gemeente de lintbebouwing in tact wil houden ondanks de geluidsoverlast van Schiphol. Er zijn diverse voorbeelden zijn waar de lintbebouwing reeds onderbroken is. Desgewenst kan een woningen worden	Voor het perceel is de beleidsnotitie ‘Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer’ van toepassing. Deze beleidsnotitie is er op gericht om de woonlinten in Aalsmeer, als onderdeel van de	Nee

	ontworpen welke gebruik zal worden als kantoor.	cultuurhistorische hoofdstructuur, te handhaven en te versterken. Ondanks dat deze lintbebouwing op enkele plaatsen onderbroken wordt, probeert de gemeente Aalsmeer op deze manier het restant van de cultuurhistorische lintbebouwing te handhaven en waar mogelijk te versterken. Het gebruik van de woning op Oosteinderweg 38 wordt bovendien niet beperkt vanwege het Luchthavenindelingbesluit. Indien uw uitbreidingswens tot gevolg heeft dat deze woning desondanks gesloopt wordt, dient de inpassing van het geheel in overeenstemming te worden gebracht met de ruimtelijke kenmerken van het lint van de Oosteinderweg.	
9.	<u>Inspraakreactie 9</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om de functie van een gedeelte van perceelnummer 5924 (kwekerij achter Oosteinderweg 265) te wijzigen van agrarisch/tuinbouw naar een functie waar ruimte is voor 'stille opslag' met een werkplaats. Dit betreft de plek van de kassen/schuur. Het achtergedeelte van het perceel zal wel een tuinbouwfunctie behouden.	Voor veel agrarische bedrijfsgebouwen in het plangebied is de wens het agrarische gebruik te beëindigen en te zoeken naar een vervangende functie. Opslag (laagdynamisch) lijkt hiervoor de meest voor de hand liggende herbestemming, echter dit gebruik voegt vooralsnog weinig toe aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit waar binnen de Oosteinderweg naar gestreeft wordt. Hergebruik van dergelijke agrarische bedrijfsbebouwing zal worden bezien binnen het kader van de visie voor de Oosteinderweg. Wij hebben uw reactie onder de aandacht gebracht van de projectgroep dit de visie voorbereid.	Nee
10.	<u>Inspraakreactie 10</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om de functiewijziging van zijn perceel (Oosteinderweg 246a) ongedaan te maken. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijven en Wonen'. In het voorontwerpbestemmingsplan vervalt deze woonfunctie. Indiener acht deze functie van belang	In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Oosteinderweg 246 een woonbestemming en nr. 246a een bestemming 'detailhandel'. In het voorontwerp is de woonbestemming op nr. 246 gehandhaafd. Het naastgelegen bedrijfspand (nr. 246a) heeft de bestemming 'Bedrijf', met voor het voorste deel een specifieke functieaanduiding voor	Nee

	voor de bedrijfsvoering en beveiliging van het bedrijf.	'detailhandel'. De woonbestemming blijft net als in het geldende bestemmingsplan dus in stand. Er is in het nieuwe plan wel onderscheid gemaakt tussen de woon- en bedrijfsfunctie op het perceel.	
11.	<u>Inspraakreactie 11</u>		
a.	Indiener is van mening dat de beperkte bouwmogelijkheden op een recreatiekavel verhinderen dat de gemeente aantrekkelijker wordt voor (water)recreanten. Veel eigenaren van recreatiekavels zouden graag een klein tuinhuisje bouwen. Het zou mogelijk gemaakt moeten worden om tot 10% van een recreatiekavel te bebouwen met een maximum oppervlak van 25 m^2.	Een aantrekkelijke gemeente voor wat betreft recreatiemogelijkheden wordt niet direct gezocht in het faciliteren van meer bebouwingsmogelijkheden op recreatiekavels. Dit heeft namelijk als keerzijde een verrommeling van het landschap. De bouwmogelijkheden op dergelijke kavels hebben vooral tot doel enige ruimte voor opslag ten behoeve van het gebruik (dagrecreatie) te realiseren. Het vraagstuk of en onder welke voorwaarden een verruiming van bebouwingsmogelijkheden gewenst is zal worden bezien binnen het kader van de visie voor de Oosteinderweg. Wij hebben uw reactie onder de aandacht gebracht van de projectgroep dit de visie voorbereid.	Nee
12.	<u>Inspraakreactie 12</u>		
a.	Indiener is van mening dat een gedeelte van het perceel aan de Oosteinderweg 111 onterecht een agrarische bestemming heeft. In bestemmingsplan Oosteinderweg e.o. 2005 is via een zienswijze de bestemming van deze gronden gewijzigd van agrarisch naar 'stille opslag'.	Het kassencomplex, inclusief het in de brief rood gemarkeerde onderdeel, heeft als bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' met de functieaanduiding 'opslag'. Deze kassen zijn hiermee, net als in het vigerende bestemmingsplan, geschikt voor laagdynamische opslag.	Nee
13.	<u>Inspraakreactie 13</u>		
a.	Indiener stelt dat op het perceel Oosteinderweg 91 niet de juiste bestemmingen zijn aangegeven. Met het huidige gebruik zouden enkele bestaande gebouwen (of delen hiervan) in strijd met het nieuwe bestemmingsplan worden gebruikt.	Wij delen deze opmerking gedeeltelijk. Bij het in de brief gemarkeerde gedeelte van de plankaart ontbreekt de aanduiding 'detailhandel perifeer'. De rest van het gebouw is echter wel juist bestemd ('Bedrijf' met aanduiding 'detailhandel	Ja, toevoegen aanduiding detailhandel perifeer

	Indiener is van mening dat alle gebouwen op dit moment worden gebruikt zoals in de voorschriften en de, door de gemeente verstrekte, vergunningen is aangegeven. Indiener verzoekt de gemeente dan ook om de kaart voor het nieuwe bestemmingsplan naar werkelijkheid aan te passen.	perifeer'). Het ontbrekende deel zal worden aangepast.	
14.	<u>Inspraakreactie 14</u>		
	Indiener stelt dat twee recreatiewoningen op het perceel van Oosteinderweg 299 niet duidelijk aangegeven zijn op de verbeelding. Eén van deze recreatiewoningen heeft zelfs een officieel huisnummer.	De meest noordelijk gelegen recreatiewoning is aangeduid met een bouwvlak en een functieaanduiding 'recreatiewoning'. Deze heeft in het geldende bestemmingsplan een legale status. Het zuidelijk gelegen bouwwerk, welke op de ondergrond van de planverbeelding zichtbaar is, is in het geldende bestemmingsplan niet als zomerhuis bestemd. Ons is niet bekend dat hiervoor een vergunning is afgegeven. Dat hiervoor een huisnummer bekend is, verandert hier niets aan. Wij zien dan ook geen reden dit bouwwerk als 'recreatiewoning' aan te duiden.	Nee
15.	<u>Inspraakreactie 15</u>		
a.	Indiener is van mening dat er in het nieuwe bestemmingsplan meer ruimte voor horeca moet komen. Dit maakt Aalsmeer aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers en draagt bij aan de economie van Aalsmeer. Dit biedt ruimte voor uitbreiding van Hotel Chariot.	Gemeente Aalsmeer heeft een toekomstvisie voor de Oosteinderweg in voorbereiding. Hiertoe heeft de gemeenteraad in een Nota van Uitgangspunten haar doelen vastgesteld. Een van deze doelen is het vergroten van de natuur- en recreatieve waarden van het gebied en het bieden van een duidelijk perspectief aan de ondernemers in het gebied. Wij zullen uw voornemen Hotel Chariot uit te breiden en de wenselijkheid hiervan betrekken bij deze visie.	Nee

b.	Indiener verzoekt de gemeente om de percelen 4467, 6758 en 5691 (Oosteinderweg 245 en 245a, gelegen achter Hotel Chariot)) te bestemmen als een horecafunctie, met als aanduiding *horeca van categorie 5*. Indiener stelt dat deze verruiming haalbaar en uitvoerbaar is. De wijziging voldoet aan de richtafstanden tot aangrenzende woningen. Daarnaast zijn de woningen achter het hotel in eigendom van Hotel Chariot en kan ook op gronden met de bestemming 'Horeca' worden gewoond.	De beoordeling met betrekking tot de ruimtelijke wenselijkheid vooruitlopend op de toekomstvisie is niet aan de orde. Daarnaast is van een concreet en uitvoerbaar plan nog geen sprake. Wij merken ook op dat de panden achter het hotel zijn aangemerkt als rijksmonument. Ingrepen hieraan dienen in overleg met de Rijksdienst Monumentenzorg worden uitgewerkt, mogelijk met een monumentenvergunning. Een bestemmingswijziging is op dit moment nog niet aan de orde.	Nee
c.	Indiener bevestigt dat het Hotel Chariot op perceel 5690 correct wordt bestemd als 'Horeca' , met als aanduiding *horeca van categorie 5. Het hotel past binnen de* bestemmings- en bouwregels.	Dank voor de bevestiging dat het hotel op een juiste wijze bestemd is.	Nee
d.	Indiener verzoekt de gemeente om perceel 5586 (loods aan Oosteinderweg 223a) te bestemmen als *Gemengd 1*, *Gemengd 2*, *Bedrijf* of *Horeca, met aanduiding categorie 5*, zodat het perceel gebruikt kan worden voor het parkeren van autovoertuigen en het opslaan van goederen t.b.v. Hotel Chariot. Indiener heeft een omgevingsvergunning gekregen voor maximaal 20 extra parkeerplaatsen in de loods op perceel 5586 als parkeergelegenheid t.b.v. Hotel Chariot (Z-2016/061775). Zij wenst deze loods nu volledig in gebruik te nemen voor parkeren ten behoeve van het hotel.	Op 18 juli 2017 heeft u onder voorwaarden een omgevingsvergunning verkregen voor het in gebruik nemen van deze loods voor het parkeren van in totaal 32 parkeerplaatsen ten behoeve van Hotel Chariot. Deze vergunning zal door middel van een functieaanduiding 'parkeren' worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De overwegingen en voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden blijven onverminderd van kracht. Verruimen van de gebruiksmogelijkheden is vooralsnog niet aan de orde. Wij verwijzen hierbij naar de beantwoording onder b.	Ja
f.	Indiener is van mening dat het in dit stadium gewijzigd vaststellen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan kostenefficiënt is en voorkomt dat er later opnieuw een uitgebreide procedure doorlopen moet worden.	Het meenemen van een ontwikkeling in de actualisatie van een bestemmingsplan heeft in sommige gevallen voordelen. Dit verzoek is echter niet van dien aard dat zonder integrale afweging in de visie op het plangebied tot medewerking kan worden overgegaan. Dat dit direct kostenefficiënt is, delen wij niet. In beide gevallen dienen de plankosten in rekening te	Nee

		worden gebracht.	
16.	Inspraakreactie 16		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om perceel 6064 (Oosteinderweg achter 235) te bestemmen als *Gemengd 1*, *Gemengd 2*, *Bedrijf* of *Horeca, met aanduiding categorie 5*, zodat het perceel gebruikt kan worden voor het parkeren van autovoertuigen t.b.v. Hotel Chariot.	Deze reactie is gerelateerd aan inspraak nr. 15 en hangt samen met de wens Hotel Chariot uit te breiden. Zolang hiervoor nog geen concreet en uitvoerbaar plan aan de orde is, is er ook geen aanleiding het onderhavige perceel al te bestemmen om een mogelijk noodzakelijke parkeervoorziening mogelijk te maken.	Nee
b.	Indiener is van mening dat het in dit stadium gewijzigd vaststellen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan kostenefficiënt is en voorkomt dat er later opnieuw een uitgebreide procedure doorlopen moet worden.	Wij verwijzen naar de beantwoording onder 15f.	Nee
17.	Inspraakreactie 17		
a.	Indiener stelt dat het pand aan Oosteinderweg 317 een andere goot- en nokhoogte heeft dan aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan. Het verzoek is om Oosteinderweg 317 los te koppelen van Oosteinderweg 319 en 321, zodat de goot- en nokhoogte aangepast kunnen worden.	Wij delen deze opmerking en zullen de goot- en nokhoogte voor Oosteinderweg 317 in het bestemmingsplan aanpassen naar het huidige niveau (goothoogte van 6,7 meter, nokhoogte van 9,9 meter).	Ja
b.	Indiener verzoekt de goot- en nokhoogte van Oosteinderweg 111a aan te passen naar 4,5 meter (goothoogte) en 7 meter (nokhoogte). Dit is de hoogte die in het vigerende bestemmingsplan wordt aangehouden. Wanneer dit niet mogelijk is volstaat het aanpassen van de nokhoogte naar 5,5 meter (de goothoogte blijft dan gelijk).	Wij delen deze opmerking en zullen de goot- en nokhoogte voor Oosteinderweg 111a in het bestemmingsplan aanpassen naar 4,5 meter (goothoogte) en 7 meter (nokhoogte). Dit blijft onder de hoogtebeperking van 11,3 meter (toetshoogte art. 37).	Ja
c.	Indiener vraagt zich af hoe artikel 44 uit de regels geïnterpreteerd moet worden. Het huis is geërfd en wordt regelmatig verhuurd, maar het is lastig om de woning continue	Oosteinderweg 111a heeft als bestemming ‘Wonen’. Het is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving om deze woning te verhuren ten behoeve van bewoning door derden, waardoor	Nee

	verhuurd te hebben. Wanneer dit artikel daadwerkelijk gehandhaafd wordt kan dit grote financiële schade betekenen.	artikel 44 uit de regels geen gevolgen heeft voor de situatie op Oosteinderweg 111a.	
18.	<u>Inspraakreactie 18</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om het vloeroppervlak dat de scoutinggebouwen gezamenlijk mogen bedragen (artikel 10.2.1. lid b) aan te passen naar 250m^2. Dit is eenzelfde aantal vierkante meters als in het huidige bestemmingsplan en indiener ziet geen reden om deze oppervlakte terug te brengen naar 200m^2.	Wij zien geen dwingende reden met maximale bebouwingsoppervlak te beperken en zullen het maximale vloeroppervlak dat de scoutinggebouwen gezamenlijk mogen bedragen (artikel 10.2.1. lid b) aanpassen naar 250m^2, vergelijkbaar met de situatie in het vigerende bestemmingsplan.	Ja
b.	Indiener is van mening dat de scouting een uitzonderingspositie zou moeten hebben bij de aanleg van een steiger (artikel 22.2.3. lid b). In plaats van een maximale bouwhoogte en –breedte van 1 meter, zou de maximale bouwbreedte voor een stijger dan 1,75 meter mogen bedragen. Deze breedte is nu reeds aanwezig en ook nodig voor de veiligheid van de gebruikers, voor nu en bij vervanging in de toekomst.	Wij delen deze opmerking. Gezien de beoogde doelgroep en de beperktere zelfredzaamheid hiervan en zullen de bestemming ‘Water’ met aanduiding ‘scouting’ een uitzonderingspositie geven met betrekking tot de maximale breedte van een aanlegsteiger. De maximale breedte van een aanlegsteiger mag dan 1,75 meter bedragen.	Ja
c.	Indiener is van mening dat kamperen moet worden toegestaan op percelen met een *Groen*-bestemming, waar ook scouting is toegestaan. Er is geen reden waarom in het nieuwe bestemmingsplan deze mogelijkheid moet worden ontnomen.	Het geldende bestemmingsplan staat kamperen niet expliciet toe, net als dat het geldende bestemmingsplan kamperen niet expliciet toestaat. Zolang het kamperen als onderdeel van de scoutingactiviteit plaatsvindt en ook vanuit de scouting door de leden wordt gebezigd, zien wij hiertegen geen bezwaar. Wij zullen het gebruik als kampeerterrein als scoutingactiviteit uitzonderen van het strijdig gebruik.	Ja
d.	Indiener verzoekt de gemeente om een aanpassing te doen waardoor het gebruik van de huidige betonnen loopsteigers, of een andere oplossing met eenzelfde resultaat, voor scouting activiteiten wordt toegestaan. Deze betonnen loopsteiger is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als ‘Groen’ met de aanduiding ‘scouting’. Volgens artikel 10.3.1 lid b is het gebruik	Relevant is waar de vaartuigen zijn gelegen. Deze liggen doorgaans aan een steiger en niet op de steiger. Dat deze steiger dus ligt binnen de bestemming ‘Groen’ neemt niet weg dat binnen de bestemming ‘Water’ met de functieaanduiding ‘scouting’ gewoon ligplaatsen voor vaartuigen mogen worden ingenomen. Overigens wordt in dit kader met een ligplaats	Nee

	van deze gronden als ligplaats strijdig met de bestemming.	bedoeld: een ligplaats voor woonarken of woonboten. Binnen de bestemming 'Water', voorzover niet gelegen binnen één van de drie aanduidingen onder art. 22.4.1, is het aanmeren van (plezier)vaartuigen tot 48 uur toegestaan. Zodoende voorziet het plan in de mogelijkheid tot het aanmeren aan de betonnen steiger parallel aan de Ringvaart.	
e.	Indiener stelt dat niet alle bestaande bebouwing weergegeven is in de plankaart en verzoekt de gemeente om de huidige situatie correct weer te geven.	De contour van de bebouwing maakt deel uit van de ondergrond die de gemeente op haar viewer gebruikt als ondergrond van de bestemmingsplanverbeelding. De laag dient ter oriëntatie van de bestemmings- en bouwvlakken, geeft geen waardeoordeel en heeft ook geen rechtskracht met betrekking tot de getoonde gebouwcontouren. Deze laag kan niet bij dit bestemmingsplan worden aangepast.	Nee
f.	Indiener verzoekt de gemeente om het stuk grond aan de voorzijde van het scouting terrein (grenzend aan het parkeerterrein en aangeduid als *Groen*) te bestemmen als *Groen met aanduiding sct*. Dit stuk grond is in de huidige situatie ook in gebruik voor scoutingactiviteiten.	Wij delen deze opmerking en zullen dit stuk grond, gelegen tussen de parkeerplaats en de grond bestemd als 'Groen' met aanduiding 'scouting', tevens bestemmen als 'Groen' met aanduiding 'scouting'.	Ja
g.	Indiener verzoekt de gemeente om de overkapping op het scoutingterrein correct in de plankaart weer te geven. De situatie in de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan is niet correct.	Voor de beantwoording verwijzen wij naar onderdeel 18e.	Nee
19.	<u>Inspraakreactie 19</u>		
a.	Indiener stelt dat er al geruime tijd plannen bestaan om voor Oosteinderweg 21c t/m 49 een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen, zodat De Vries Scheepsbouw uit zou kunnen breiden. In het huidige voorontwerp wordt hier echter geen ruimte voor geboden.	Wij verwijzen naar het gespreksverslag van 30 november jl. zoals verzonden in ons schrijven van 15 december jl. (kenmerk: Z-2017/034663). De plannen voor uitbreidingen hebben vooralsnog niet geleid tot een concreet onderbouwd verzoek op basis waarvan wij een postzegelbestemmingsplan in voorbereiding hebben kunnen nemen. Dat wil niet zeggen	Nee

		dat de gemeente geen uitbreidingsmogelijkheden meer ziet. Deze ruimte zit echter niet in dit voorontwerpbestemmingsplan. Over de uitbreidingen bent u in gesprek met de gemeente zodat kan overwogen of en op welke wijze een ontwikkeling gefaciliteerd kan worden.	
b.	Indiener stelt dat de gebouwen aan de Oosteinderweg 21c en Oosteinderweg 23 onderdeel uitmaken van de bedrijfsactiviteiten. Zij zijn echter bestemd als *Wonen – Lintbebouwing* en het verzoek is dan ook om dit te wijzigen in *Bedrijf – Scheepswerf 2*.	Wij constateren dat deze gebouwen in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd als 'Woondoeleinden – niet gestapeld'. Voor zover wij kunnen beoordelen is er geen vergunning verleend om de woonfunctie van beide panden te onttrekken. Wij hechten waarde aan het in stand houden van de aanwezige lintbebouwing om de achtergelegen bedrijfsbebouwing te maskeren. Wij kunnen ons evenwel vinden in omzetten van het gebruik als bedrijfswoning en zullen Oosteinderweg 21c en Oosteinderweg 23 bestemmen als 'Bedrijf – Scheepswerf 2' met aanduiding 'bedrijfswoning'.	Ja
c.	Indiener stelt dat er in 2016 een vergunning is verleend voor de verlenging van de bouwhal 2 aan de achterzijde van de locatie waar De Vries Scheepsbouw gevestigd is. In het voorontwerp voor het bestemmingsplan is deze grond echter bestemd als *Water*. Het verzoek is om de bestemming te wijzigen naar *Bedrijf – Scheepswerf 2*.	Voor het verlengen van bouwhal 2 is inderdaad een omgevingsvergunning verleend (Z-2015/029780). Wij delen deze opmerking en zullen deze vergunning overeenkomstig bestemmen in het ontwerp. Overigens is ook de bouwhoogte van de bebouwing binnen de bestemming 'Bedrijf – Scheepswerf 2' aangepast overeenkomstig de bestaande situatie.	Ja
d.	Indiener stelt dat percelen 5610 en 5611 op dit moment eigendom zijn van De Vries Scheepsbouw en ingericht zijn als parkeerterrein. Het verzoek is dan ook om de bestemming van deze percelen te bestemmen als *Bedrijf – Scheepswerf 2*.	Zie beantwoording onder 19 a. Het parkeren vindt plaats in strijd met het bestemmingsplan. Er is geen afwijkingsbesluit genomen om een dergelijk gebruik toe te staan. Met u zijn afspraken gemaakt over het al dan niet tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Mocht daartoe worden besloten, dan nog betekent een tijdelijke afwijking niet dat het gebruik permanent in een bestemmingsplan bestemd zal worden. U heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het permanent in standhouden van dit parkeerterrein. Deze	Nee

		aanvraag, bekend onder kenmerk HZ_WABO-2019-1843, wordt beoordeeld.	
e.	Indiener stelt dat, ondanks het maximum bebouwingspercentage van 70% voor een *Bedrijf – Scheepswerf 2* bestemming, in de huidige situatie al 85% bebouwd is. Het verzoek is om deze bebouwingspercentages los te laten en een volledige bebouwing van het vlak toe te staan.	Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en niet meer mogelijk maakt dan dat onder het voorgaande recht (geldend bestemmingsplan én de nadien verleende afwijkingen) is toegestaan. Het grote bouwvlak in het voorontwerp meet 19.100 m2, hiervan is 15.800 m2 bebouwd. Het bouwvlak is inderdaad voor een groter percentage bebouwd. Wij zullen dit overeenkomstig aanpassen in het ontwerp en afronden op 85%. Hiermee is rekening gehouden met de uitbreiding van hal 2 (zie onder c.).	Ja
f.	Indiener stelt dat Oosteinderweg 23a en Oosteinderweg 27 zijn samengevoegd tot één kantoorpand, met op de bovenverdieping twee appartementen. Dit is niet in het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt en indiener verzoekt de gemeente om dit alsnog aan te passen.	Wij delen uw opmerking. Op 31 maart 2017 is voor wijzigen van deze panden, welke overigens bekend als staan als nr. 27, 27a en 27 b een omgevingsvergunning verleend (Z-2016/064457). Wij zullen het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig deze vergunning aanpassen.	Ja
g.	Indiener stelt dat de geluidszone rondom De Vries Scheepsbouw afwijkt van de geluidszone die in het vigerende bestemmingsplan wordt gehanteerd. Dit beperkt de bedrijfsmogelijkheden en indiener verzoekt dan ook om de bestaande geluidszone op te nemen in het bestemmingsplan.	Wij delen deze opmerking en zullen de geluidzone rondom De Vries Scheepsbouw aanpassen naar de situatie in het vigerende bestemmingsplan.	Ja
h.	Indiener is van mening dat de bouwregels in artikel 31.2 (Waarde – Ecologie) in strijd zijn met het overgangsrecht in artikel 44.	De bestemming ‘Waarde – Ecologie’ vindt haar grondslag in artikel 19 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De Provincie heeft over dit onderwerp ook een overlegreactie ingediend (zie 45 onder a). Daarnaast is het betreffende artikel in de PRV gewijzigd. Wij verwijzen naar de beantwoording van deze reactie. Voor uw specifieke situatie blijft een consoliderende wijze van bestemmen aan de orde zoals de PRV voorschrijft. Bestaande of vergunde bebouwing voldoet aan deze	Ja

		bestemmingsregeling. Een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' heeft in dit geval geen meerwaarde en komt te vervallen.	
i.	Indiener stelt dat het gebruiksverbod (artikel 31.4.1) ten aanzien van het verbod op het beproeven van vaartuigen en gebruik als parkeerterrein niet verenigbaar is met de huidige bedrijfsactiviteiten van De Vries Scheepsbouw op deze gronden.	Wij zien het conflict met uw bedrijfsvoering. Dergelijk gebruik is in het geldende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Scheepswerf I' toegestaan. De dubbelstemming 'Waarde – Ecologie' kan en zal komen te vervallen. De primaire bestemming van de natuurverbinding dient echter consoliderend te zijn wat wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan die een significante aantasting van deze potentiele natuurverbinding tot gevolg heeft. De bestemming 'Bedrijf – Scheepswerf 2' komt hier voldoende aan tegemoet.	Ja
j.	Indiener verzoekt de gemeente om voor de gronden tussen de twee percelen van De Vries Scheepsbouw ook de aanduiding *specifieke vorm van water – scheepswerf* op te nemen.	Zie onder e. Deze gronden zijn in het geldende bestemmingsplan niet aangeduid als water behorende bij de scheepswerf. In beginsel is het niet gewenst dergelijk water als te gebruiken ten dienste van de werf in die zin als ligplaatsen voor bedrijfsschepen. Onduidelijk is wat hiervan de gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving van de aangrenzende gebruikers (bewoners woonarken). Onduidelijk is ook of dit fysiek überhaupt mogelijk is. Welk ander gebruik u voor ogen heeft is ons niet bekend.	Nee
k.	Indiener verzoekt de gemeente om de groenstrook op het perceel van De Vries Scheepsbouw in te korten conform het vigerende bestemmingsplan.	Wij delen deze opmerking en zullen de groenstroken inkorten conform het vigerende bestemmingsplan. De gewijzigde gronden worden bestemd als 'Bedrijf' met aanduiding 'scheepswerf 2'.	Ja
20.	<u>Inspraakreactie 20</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om de grens tussen *Agrarische*	De plansystematiek van dit voorontwerp verschilt ten opzichte	Ja

	natuurontwikkeling en *Zone B* op het kavel aan de Oosteinderweg 107 op dezelfde positie te behouden als in het vigerende bestemmingsplan. Hij vraagt zich af of het wel mogelijk blijft om kassen te bouwen in 'Zone B', indien dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.	van het geldende plan waar een zone A (bedrijfsbebouwing) en B (enkel kassen) werd aangegeven. In het voorontwerp is bebouwing nu binnen de bouwvlakken toegestaan, met dien verstane dat ter plaatse van de functieaanduiding 'kas' enkel kassen zijn toegestaan. In het voorontwerp is de strook onbebouwd grond aan de kop van het perceel dieper geworden. In het ontwerp zullen we de bouwgrens voor kassen we overeenkomstig de geldende planregeling opnemen.	
b.	Indiener verzoekt de gemeente om de kavels, waaraan drie woonschepen liggen (Oosteinderweg 109 WS1, WS2 en WS3), te bestemmen als agrarisch gebied in plaats van een tuinbestemming. De appellant is van mening dat de gemeente hem verzekerd heeft dat deze gronden agrarisch bestemd zouden blijven.	De betreffende woonarken inclusief de oever zijn in het geldende plan 'Woonarken' positief bestemd. Deze oever is te gebruiken ten behoeve van oevergebruik (buitenruimte bij de woonark) met de daarbij horende bouwwerken. In het voorontwerp hebben deze gronden nu een bestemming 'Tuin' gekregen. Deze bestemming levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering zolang er binnen deze bestemming geen woningen zijn toegestaan.	Nee
c.	Indiener constateert dat de wijzigingsregels uit het voorgaande bestemmingsplan waar de agrarische bestemming gewijzigd kan worden naar 'Jachthaven' (artikel 45) niet meer terug komen in dit voorontwerp.	Dat is juist. Het college kon onder het voorgaande regime dergelijke wijzigingen nog onder bepaalde voorwaarden toestaan. Dit was overigens geen verplichting maar een bevoegdheid. Het huidige inzicht heeft geleid tot terughoudendheid met betrekking tot dergelijke wijzigingsbevoegdheden. De visie die voor het gebied in voorbereiding is zal het herontwikkelingspotentieel opnieuw integraal bezien. Wijzigingsbevoegdheden zijn in dit geval niet meer gepast.	Nee
21.	<u>Inspraakreactie 21</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om perceel 5430 (Oosteinderweg 315) opnieuw te bestemmen als een woonfunctie, gecombineerd met werken, zoals in het vigerende	Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden – gestapeld'. Hierbinnen is wonen en een zelfstandig kantoor toegestaan. We constateren	Nee

	bestemmingsplan het geval is.	dat van bewoning op dit moment geen sprake is. Daarnaast is het pand gelegen binnen het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) zone 4. Hierbinnen worden geluidgevoelige bestemmingen beperkt. Het geldende bestemmingsplan (Oosteinderweg e.o. 2005) is in overeenstemming gebracht met de regels van het LIB (zie art. 39 lid 4). Er worden alleen woningen toegestaan die op het moment van ter inzage legging van dat ontwerpplan aanwezig waren. Voor het toestaan van geluidsgevoelige bestemmingen geldt op dit moment het LIB art. 2.2.1c, en 2.2.1d. Hieruit blijkt dat bestaand gebruik van een geluidsgevoelig gebouw is toegestaan. Artikel 2.2.1e beschrijft wat onder bestaand gebruik wordt verstaan (overgangsregeling). Uw verzoek, een onbegrensde woonfunctie, voldoet niet aan een van deze gevallen. Het realiseren van maximaal 25 woningen in dit pand valt weliswaar binnen de beslissingsbevoegdheid van ons college. Door het ontbreken van een concreet initiatief kan echter geen rekenschap worden gegeven van het feit dat binnen een door de luchtvaart beperkt gebied woningen worden gerealiseerd. Deze verplichting vloeit voort uit LIB art. 2.2.1d onder 2 en art. 5e van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 6.2.2. en 6.3.2.) beschrijft wat dit rekenschap geven inhoudt en in welke gevallen dit aan de orde kan zijn.	
b.	Indiener verzoekt de gemeente om, gezien de conserverende insteek van het nieuwe bestemmingsplan, de gronden gelegen achter perceel 5430 opnieuw te bestemmen als agrarische gronden in plaats van als ligplaats voor twee woonarken.	Voor de twee woonarken en het bijbehorende oevergebruik heeft de gemeenteraad op 6 juli 2017 een bestemmingsplan ‘Woonarken – Oosteinderweg 319’ vastgesteld. Dit plan is bij uitspraak van de Raad van State op 6 juni 2018 onherroepelijk geworden. Dit is het planologisch uitgangspunt geweest voor	Nee

		de gekozen bestemming ‘Water – Permanent Wonen’ en ‘Tuin’.	
22.	Inspraakreactie 22		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om de percelen 5083, 5684 en 5688 (Oosteinderweg 291A) opnieuw te bestemmen als *Agrarisch – opslag*. Dit is in het vigerende bestemmingsplan ook het geval en het gebruik van dit terrein is niet gewijzigd.	Het geldende bestemmingsplan geeft voor deze percelen geen bestemming ‘Opslag’ aan. De door u genoemde percelen hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarische doeleinden’. Alleen op perceel 5083 staat een opslagruimte. Hiervoor is in 2007 vergunning verleend (20070221) als agrarische opslagruimte. Een dergelijk agrarisch gebruik is toegestaan binnen de bestemming ‘Agrarisch – Tuinbouw’.	Nee
b.	Indiener verzoekt de gemeente om jachthavenactiviteiten, als aanvulling op de agrarische bestemming van Oosteinderweg 291a, toe te staan. Firma Leliveld, van Oosteinderweg 287, heeft dit immers ook.	De beoordeling met betrekking tot de ruimtelijke wenselijkheid vooruitlopend op de toekomstvisie is niet aan de orde. Herstructurering van dergelijke agrarische percelen zal worden bezien binnen het kader van de visie voor de Oosteinderweg. Daarnaast is van een concreet en uitvoerbaar plan nog geen sprake. Wij hebben uw reactie onder de aandacht gebracht van de projectgroep dit de visie voorbereid.	Nee
23.	Inspraakreactie 23		
a.	Indiener stelt dat er nog altijd wordt verwezen naar de bouw van een dakkapel met een plat dak, terwijl er al veel dakkapellen zijn met een schuin dak. Het verzoek is dan ook om deze verwijzing uit het nieuwe bestemmingsplan te schrappen.	Artikel 26.2.1 onder i. geeft regels voor het dakkapellen bij woningen. Dit zijn de regels voor standaard dakkapellen die vergunningsvrij zijn toegestaan. Het is ongewenst om uitzonderingen daarop, ook al zijn er in het gebied meerdere geplaatst, generiek toe te staan. De bestaande afwijkingen zijn toegestaan onder artikel 34.1. Het kan voorkomen dat in een individueel geval een afwijkende dakkapel gepast is. Hiervoor moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd, welke getoetst worden aan de redelijke eisen van Welstand. De WABO geeft ons college dan de bevoegdheid in afwijking van	Nee

		de planregels vergunning te verlenen. Overigens wordt in het voorontwerpbestemmingsplan Oosteinderweg 2018 in de regels niet verwezen naar de bouw van een dakkapel met een plat dak.	
24.	<u>Inspraakreactie 24</u>		
a.	Indiener is van mening dat veel van de huidige activiteiten in zijn woonomgeving niet overeenkomen met de bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit geldt vooral voor Oosteinderweg 287.	Uitgangspunt is dat het bestemmingplan de legale aanwezige functies bestemd. Dat wil zeggen dat deze moeten passen binnen het geldende bestemmingsplan of dat daarvoor in de afgelopen planperiode vergunning voor is verleend. Mocht de feitelijke situatie niet overeenkomen met het voorontwerp, dan kan dit twee dingen betekenen. Of de situatie is illegaal (nog geen vergunning verleend) of de legale situatie is (nog) niet correct vertaald in het voorontwerp. De situatie op Oosteinderweg 287 zullen we in overeenstemming brengen met de verleende vergunningen.	Ja
b.	Indiener verzoekt de gemeente om, net als bij het naastgelegen perceel (achter nr. 269), de grond achter Oosteinderweg 267 mogelijk een recreatiebestemming of een gemengde tuinbouw/recreatiebestemming te geven (met mogelijkheden voor stille opslag op langere termijn).	Voor veel agrarische gronden en bedrijfsgebouwen in het plangebied is de wens het agrarische gebruik te beëindigen en te zoeken naar een vervangende functie. Opslag (laagdynamisch) lijkt hiervoor de meest voor de hand liggende herbestemming, echter dit gebruik voegt vooralsnog weinig toe aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit waar binnen de Oosteinderweg naar gestreefd wordt. Hergebruik van dergelijke agrarische bedrijfsbebouwing zal worden bezien binnen het kader van de visie voor de Oosteinderweg. Wij hebben uw reactie onder de aandacht gebracht van de projectgroep dit de visie voorbereid. Daarnaast is van een concreet en uitvoerbaar plan nog geen sprake.	Nee
c.	Indiener wijst op de plantoelichting (paragraaf 2.3.2). Hierin wordt het ontwikkelingsplan voor Stichting de Bovenlanden	Het voorontwerpbestemmingsplan loopt niet vooruit op de aankoop van de gronden en een mogelijke herinrichting. Deze	Nee

	rond de Omweg beschreven. Indiener is van mening dat de plannen van de Stichting niet realistisch zijn zolang de kosten van asbest- en bodemonderzoek voor de eigenaar zijn. Niemand wil zijn perceel daardoor aan Stichting De Bovenlanden verkopen.	zaak speelt tussen de Stichting en de betrokken kwekers. Deze paragraaf in de toelichting beschrijft enkel de mogelijke ontwikkelingen voor de toekomst.	
d.	In het verlengde met de opmerking onder a. wijst indiener op het recreatief gebruik van de percelen achter Oosteinderweg 269 richting de Ringvaart. Dit gebruik is, behoudens de twee recreatiewoningen, niet in het voorontwerp opgenomen.	Dit recreatieve gebruik is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Ook is ons niet bekend of voor het gebruik vergunning is verleend. Wij hebben onze twijfels of het gebruik ter plaatse, en dat vooral de wijze waarin dit plaatsvindt, bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse en de veiligheid van de recreanten hier gegarandeerd kan worden.	Nee
25.	<u>Inspraakreactie 25</u>		
a.	Indiener stelt dat de bestemming ‘Agrarisch-Tuinbouw’ op Oosteinderweg 323 al meerdere jaren niet meer economisch toereikend is. Het verzoek is om de bestemming dan ook te wijzigen naar een locatie waar stille opslag, winterstalling van boten, een hijs-/afspuitlocatie en klein onderhoud van boten uit de winterstalling mogelijk is.	Voor veel agrarische gronden en bedrijfsgebouwen in het plangebied is de wens het agrarische gebruik te beëindigen en te zoeken naar een vervangende functie. Opslag (laagdynamisch) lijkt hiervoor de meest voor de hand liggende herbestemming, echter dit gebruik voegt vooralsnog weinig toe aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit waar binnen de Oosteinderweg naar gestreefd wordt. Hergebruik van dergelijke agrarische bedrijfsbebouwing zal worden bezien binnen het kader van de visie voor de Oosteinderweg. Wij hebben uw reactie onder de aandacht gebracht van de projectgroep dit de visie voorbereid. Daarnaast is van een concreet en uitvoerbaar plan nog geen sprake.	Nee
b.	Indiener verzoekt de gemeente om een ligplaats voor een woonark met permanente bewoning mogelijk te maken op het perceel van Oosteinderweg 323 (ter verplaatsing uit het LIB	Nieuwe ligplaatsen voor woonarken voor permanente bewoning zijn niet meer gewenst tenzij het gaat om een verplaatsing van de bestaande legale woonark met een ligplaatsvergunning. In dit kader verwijzen wij ook naar uw	Nee

	zone 4 gebied).	verzoek om vooroverleg en de uitkomst daarvan (Z-2016/061315). Het is nog niet gebleken of u aan de hierin gestelde voorwaarden voldoet.	
26.	<u>Inspraakreactie 26</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om voor de Oosteinderweg 72 de bestemmingen op de plankaart in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik. Nu heeft het perceel een agrarische bestemming, terwijl er onder andere arbeidsmigranten worden gehuisvest en er sprake is van stille opslag in de verouderde kassen.	Het door u beschreven gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op 10 augustus 2017 is uw verzoek voor het legaliseren van het gebruik geweigerd. Zolang er geen besluit is het strijdige gebruik te legaliseren is er onder dezelfde overwegingen geen aanleiding de bestemming van het perceel te wijzigen. Wij verwijzen ook naar ons schrijven van 16 oktober 2017 (Z-2017/028359) en de geweigerde omgevingsvergunning (Z-2017/028365). De opslagactiviteiten in het kassencomplex is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ons is niet bekend of voor dit gebruik vergunning is verleend. In de op te stellen visie voor het Oosteinderweggebied zal worden bezien of een dergelijk alternatief gebruik een gewenste ontwikkeling is. Tot dan zullen wij niet voor uit lopen op een definitieve bestemmingswijziging.	Nee
b.	Indiener vult de inspraak aan met het verzoek om, gelijk aan de mogelijkheden in het voorontwerpbestemmingplan ‘Uiterweg-Plasoevers 2019’, voor zijn gronden met de bestemming ‘Agrarisch-Tuinbouw’ een aanduiding ‘R’ voor recreatief medegebruik toe te voegen.	De aanduiding ‘r’ binnen de bestemming ‘Agrarisch-Tuinbouw’ in het VO ‘Uiterweg-Plasoever 2019’ maakt recreatiekavel voor dagrecreatie mogelijk. Ter plekke is zeer beperkt bebouwing mogelijk. In het VO (Oosteinderweg 2018’) hiervoor de bestemming ‘Recreatie’ van toepassing (in het ontwerp wordt dit ‘Agrarisch - Tuinbouw’ met functieaanduiding ‘recreatie’), geen dubbelbestemming zoals u beschrijft. Op het perceel Oosteinderweg 72 is een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing aanwezig. Te veel in vergelijk met de bouwmogelijkheden voor recreatiekavels. Ons is niet duidelijk wel ontwikkeling u met	Nee

		uw verzoek beoogd, maar vast staat is dat hiermee de strijdige situaties niet kan worden beëindigd. Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een visie voor het plangebied waaraan toekomstige ontwikkelingen kunnen worden getoetst op wenselijkheid en uitvoerbaarheid. U kunt te zijner tijd in dat kader een voor het perceel passend plan uitwerken.	
27.	<u>Inspraakreactie 27</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om voor het perceel aan de Oosteinderweg 216-218 (perceel 1736 en 9027) de agrarische bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming, conform het huidige bestemmingsplan.	De huidige activiteiten op het perceel vallen onder de categorie tuinbouwbedrijf. De gekozen bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' maakt dit gebruik mogelijk. De huidige bestemming 'Bedrijf' maakt een potentieel intensiever gebruik met een grotere impact op de leefomgeving mogelijk. Het is beleidsmatig niet wenselijke bedrijvigheid welke als gebiedsvreemd wordt aangemerkt (gebiedseigen zijn tuinbouw- en watergerelateerde bedrijvigheid) toe te laten nemen. Waar mogelijk moeten deze mogelijkheden worden teruggedrongen. Dit beleid volgt uit het geldende bestemmingsplan en de Gebiedsvisie Aalsmeer. Op het perceel is het niet aannemelijke dat hier zich andersoortige bedrijvigheid zal vestigen. Daarnaast is hiervan de afgelopen planperiode ook geen blijk gegeven. Wij zijn van mening dat de gekozen bestemming het meest doelmatig is.	Nee
b.	Indiener verzoekt de gemeente om voor het perceel aan de Oosteinderweg 218 de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming conform het geldende bestemmingsplan. In 1989 is voor dit perceel een bouwvergunning verleend die volgens de opdrachtgever van indiener nog steeds van kracht is. Op verzoek heeft de indiener nadere informatie verstrekt	De bouwvergunning voor het vervangen van de woning (uit 1989) heeft de gemeente nooit ingetrokken. Dat wil overigens niet zeggen dat u gebruik kunt maken van deze vergunning. Dertig jaar na dato zijn de bouw- en milieutechnische eisen op basis waarvan destijds de bouwvergunning is afgegeven aanzienlijk aangescherpt. Er is dus opnieuw een	Nee

	over de verleende bouwvergunning.	omgevingsvergunning nodig voor nieuwbouw. Voor wat betreft de bestemming van het perceel is het Luchthaveningsbesluit (LIB) zoals deze per 1 januari 2018 van kracht is geworden relevant. Het perceel is gelegen binnen beperkingenzone 4 en 5. Hierbinnen zijn in beginsel geen geluidsgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Dit bestaand gebruik is beschreven in art. 2.2.1e onder 1 en 2. Uw situatie wordt niet als bestaand gebruik gezien. Slechts bij uitzondering kan de gemeente een woning in een lint toestaan. Voor een nadere uitleg over het LIB en in welke gevallen woningen in een lint kunnen worden toegestaan verwijzen wij naar de relevante aangepaste passage in de toelichting (paragraaf 6.2.2 en 6.3.2). Het bovenstaande in overweging nemende is aan u een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een kas (Z18-016398).	
28.	<u>Inspraakreactie 28</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om het perceel aan de Oosteinderweg 116 als een agrarische bestemming met aanduiding tuincentrum te bestemmen. Dit is ook het geval in het vigerende bestemmingsplan.	De bestemming ‘Tuincentrum’ in het geldende bestemmingsplan geeft ruimere (bouw)mogelijkheden dan nu benut is. Het perceel (9481) wordt hoofdzakelijk gebruikt ten behoeve van open teelt van tuinplanten en bomen en verkoop ervan ter plaatse. De impact van het gebruik is momenteel beperkt, maar in potentie heeft die een grotere impact op de directe leefomgeving. Wij zullen de geldende bestemming respecteren, maar wel aan regels verbinden om de directe hinder te beperken. Binnen de bestemming ‘Agrarisch – Tuinbouw’ heeft uw perceel een aanduiding ‘tuincentrum’ gekregen. Naast een bebouwingspercentage van 60% en een verplichting parkeerplaatsen te realiseren (waar het geldende bestemmingsplan ook in voorziet) zal er een verplichting worden opgelegd om te voorzien in de benodigde watercompensatie.	Ja

29.	Inspraakreactie 29		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om conform het huidige gebruik aan perceel 5539 (naast Oosteinderweg 151a) de aanvulling *opslag* toe te voegen. Hier vindt onderhoud en opslag van boten plaats in combinatie met de naastgelegen recreatieve functie.	Dergelijk opslagactiviteiten zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ook is voor dit gebruik , voor zover wij kunnen nagaan, geen vergunning verleend. In de op te stellen visie voor het Oosteinderweggebied zal worden bezien of een dergelijk alternatief gebruik een gewenste ontwikkeling is. Tot dan zullen wij niet voor uit lopen op een definitieve bestemmingswijziging.	Nee
b.	Indiener verzoekt de gemeente om aan het perceel van Oosteinderweg 151A met de bestemming 'Recreatie' de aanvulling *jachthaven* toe te voegen.	Voor veel agrarische gronden in het plangebied is de wens het agrarische gebruik te beëindigen en te zoeken naar een vervangende functie. In het onderhavige geval zijn al recreatiekavels toegestaan. Verruimen van de bestemming tot jachthaven, zonder dat hieraan een concrete en uitvoerbare businesscase ten grondslag ligt is niet wenselijk. Dit zal in beginsel de leefbaarheid ter plaatse niet positief beïnvloeden. Verruimen of transformeren van functies zal worden bezien binnen het kader van de visie voor de Oosteinderweg. Wij hebben uw reactie onder de aandacht gebracht van de projectgroep dit de visie voorbereid.	Nee
30.	Hoogheemraadschap van Rijnland (ontvangen 12 december 2017) D-2017/360085		
a.	Indiener verleent een positief wateradvies en stelt dat er bij een toevoeging van een extra verharding van meer dan 500m^2 compensatie benodigd is middels het graven van water.	Dank voor de reactie. Wij zien dat binnen verschillende bestemmingen nog onbenutte bouwmogelijkheden zitten. In de gevallen dat deze mogelijkheden in potentie tot een aanzienlijke toename van verharding kunnen leiden, zullen we extra watercompensatie afdwingen. Dit gebeurt door middel van een voorwaardelijke verplichting die aan het ontwerpplan is toegevoegd.	Ja
31.	Inspraakreactie 31		

a.	Indiener verzoekt om het perceel op Oosteinderweg 391 te bestemmen met mogelijkheden voor woningbouw en/of recreatie. Het bedrijf zal verplaatst worden en een bedrijfsbestemming is dan niet meer wenselijk.	Navraag heeft uitgewezen dat dit bedrijf op deze locatie niet verplaatst wordt. Er is geen aanleiding de bestemming hiervan te wijzigen.	Nee
32.	<u>Inspraakreactie 32</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om voor het perceel aan de Oosteinderweg 199A aan de schuur/kas met de agrarische bestemming de aanvulling *opslag* toe te voegen. Dit is conform het huidige gebruik.	Uit uw reactie maken we op dat u (het deel van) de loods als privépersoon gebruikt ter vergroting van uw woongenot. Bedrijfsmatig opslagactiviteiten lijken hier niet aan de orde, maar achten wij ook niet passend. Het gaat in dit geval ook om een relatief kleine oppervlakte (circa 133m2). De loods zal als bijbehorend bij woning nr. 199a een bestemming 'Wonen – Lintbebouwing' krijgen.	Ja
33.	<u>Inspraakreactie 33</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om voor de percelen 5267, 5338, 5339, 5268 en 4843 de reeds vergunde functiewijzingen in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.	De vergunningen die de afgelopen planperiode op deze percelen zijn verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan zullen een passende bestemming krijgen. Het gaat in dit geval om (chronologisch): 1. Gebruikswijziging van de achterste deel van de kas (51 meter) en hierbij horende terreinen ten behoeve van botenopslag (Z-2014/063998); 2. Graven en dempen van water, verbreden toegangspad als onderdeel van (1) (Z-2015/016639); 3. Gebruikswijziging van het ketelhuis ten behoeve van een sportvoorziening (Z-2015/010828); 4. Tijdelijke gebruikswijziging van het voorste deel van de kas ten behoeve van daghoreca (Z-2015/062202); 5. Gebruikswijziging van het middelste deel van de kas ten behoeve van een Stichting de Werkschuit, een biljartvereniging, escaperoom en sportvoorziening (Z-2017/052036).	Ja

b.	Indiener verzoekt de gemeente om voor de percelen 5267, 5338, 5339, 5268 en 4843 de functies, waarvan de verwachting is dat de vergunning binnenkort zal worden afgegeven, in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.	De vergunning waar u op doelt is verleend op 29 maart 2018 (Z-2017/052036). Deze vergunning zal voorzien worden van een passende bestemmingslegging in het ontwerpbestemmingsplan.	Ja
c.	Indiener is van mening dat het wenselijk is om de toekomstige ontwikkelingen van het recreatieve steunpunt op de percelen 5267, 5338, 5339, 5268 en 4843 al in het nieuwe bestemmingsplan te voorzien.	Ons college heeft op 13 juli 2013 een quickscan vastgesteld op basis waarvan verdere planontwikkeling vorm gegeven kan worden. Perceel 4843 is hierin onvoldoende concreet gemaakt. Verdere ontwikkeling van het recreatieve steunpunt, het gaat hierbij om de ontwikkelingen op het perceel 4843, zullen worden bezien in het kader van de visie Oosteinderweg.	Nee
34.	Inspraakreactie 34		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om de bestemming van het stuk grond achter de Oosteinderweg 319 (perceel 5070, tot aan het bestemmingsvlak 'Water - Permanent wonen') te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Dit komt overeen met het daadwerkelijke gebruik als tuin behorende bij het woonhuis.	Het omzetten van voormalige agrarische gronden naar andersoortige gebruiksvormen is in beginsel een herbestemming die wij graag integraal willen bezien. Dergelijke vraagstukken worden beoordeeld in de visie voor de Oosteinderweg. Omzetting naar tuin behorende bij en grenzend aan een bestaande woning aan de Oosteinderweg is echter op voorhand een gewenste ontwikkeling welke geen extra druk op de omgeving met zich meebrengt. Beleidsmatig is het gewenst de lintbebouwing aan de Oosteinderweg in stand te houden. De bouwmogelijkheden nemen in dergelijke gevallen ook af. Er wordt afstand gedaan van de bouwmogelijkheden die de agrarische bestemming geeft en aangesloten met de erfbebouwingsmogelijkheden die de bestemming 'Wonen-Lintbebouwing' geeft. Deze zijn over het algemeen beperkter, ook als de vergunningsvrije bouwmogelijkheden worden betrokken. Wij delen deze opmerking en zullen de bestemming van het stuk grond achter de Oosteinderweg 319 (tot aan het bestemmingsvlak 'Water – Permanent wonen') wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.	Ja
b.	Indiener verzoekt de gemeente om het bouwvlak van Oosteinderweg 319 te vergroten. Het bouwvlak zou dan, over	De bouwregels voor de woonbebouwing aan het Oosteinderweglint dienen te voldoen aan het daarvoor	Nee

	de gehele breedte, in de lengte met vijf meter toe moeten nemen (aan de achterzijde van de bestaande woning).	opgestelde specifieke lintenbeleid (zie paragraaf 6.4.12). Deze regels zijn vertaald in de bestemming. Dit houdt in dat woningen een maximale bouwdiepte mogen hebben van 15 meter. Daarachter kunnen de vergunningvrije bouwmogelijkheden worden benut. Het bouwvlak heeft reeds een diepte van 15 meter. Vergroten van de diepte van het bouwvlak voor het hoofdgebouw is in strijd met het lintenbeleid.	
35.	Liander Infra N.V. (ontvangen 5 december 2017) D-2017/353899		
a.	Liander is eigenaar van een 50kV verbinding in het plangebied. Zij wensen dat een dergelijke leiding planologisch wordt veiliggesteld. Daarnaast dient de leiding gevrijwaard te blijven van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding. De specifieke verbinding ligt in gronden met de bestemming ‘Water’ en ‘Natuur’. Binnen ‘Water’ zijn nutsvoorzieningen niet toegestaan. Daarnaast is het leidingtracé is niet voorzien van een dubbelbestemming waarbij gebruiksbeperkingen kunnen worden gesteld aan de grond. Verzocht wordt dit te doen.	Vanuit het belang van externe veiligheid is er soms aanleiding kabels en leidingen in een bestemmingsplan op te nemen en met een dubbelbestemming te beschermen. Doorgaans is dit echter niet aan de orde. In die gevallen is bestemmen van het tracé in een bestemmingsplan niet doelmatig en ook niet in het belang van de leidingeigenaar, omdat het uitvoeren van werken aan de leidingen dan omgevingsvergunningplichtig wordt en voor het verleggen van leidingen zelfs een planologische procedure noodzakelijk is. De belangen van de eigenaar zijn voldoende gewaarborgd door het doorgaans op de betreffende gronden gevestigde zakelijke recht. Gelet op het dichte netwerk van kabels en leidingen in de grond dient uiterste terughoudendheid te worden betracht bij het bestemmen van tracé’s van kabels en leidingen. Conform de standaardbestemmingen, vormgegeven in SVBP2012, worden kabeltracés niet bestemd binnen de gemeente Aalsmeer. Binnen de bestemming ‘Water’ zullen de aanwezige leidingen toegestaan worden.	Ja
36.	Inspraakreactie 36		

a.	Indiener stelt dat hij zich zorgen maakt over de horecabestemming op de Oosteinderweg 208. Het gehele perceel heeft een horecabestemming in plaats van enkel de snackbar zelf. Hij vreest dan ook dat er mogelijk in de toekomst een grote uitbreiding van de horecagelegenheid mogelijk is of dat er andersoortige horeca (bijv. kroeg) op deze plek komt.	Snackbar Family heeft de bestemming 'Horeca' (rood, geen paars). Horeca is binnen deze bestemming mogelijk tot en met categorie 2. Hieronder vallen daghoreca, (fastfood)restaurants, cafetaria, snackbars en shoarmazaken. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een bar of café te vestigen. Binnen het bouwvlak mag er gebouwd worden, rekening houdend met het maximum bebouwingspercentage. De horecavoorziening is echter alleen in het hoofdgebouw aanwezig. In het voorontwerp ligt ook het bijgebouw binnen het bouwvlak wat betekent dat er nog een uitbreiding van de horecavoorziening plaats kan vinden. Dit is niet direct gewenst omdat ook voldoende parkeerruimte moet worden gerealiseerd. In het ontwerp zal het bouwvlak worden beperkt tot het huidige bouwvlak. Het achtergelegen bijgebouw is ten behoeve van de woonfunctie (die ook binnen de bestemming is toegestaan). In de bestemmingsregel zal dit specifiek worden geregeld.	Ja
37.	<u>Inspraakreactie 37</u>		
a.	Indiener stelt dat het gehele perceel op Oosteinderweg 204 een woonbestemming heeft, waaronder ook de onbewoonbare schuren achter op het terrein. Hij vreest dat deze, net als de daadwerkelijke woning, in de toekomst misschien als woonruimte verhuurd zal worden en vraagt zich of dit op deze manier mogelijk is.	Binnen de bestemming 'Wonen' valt het gebruik van bijgebouwen voor bewoning onder zogenaamd strijdig gebruik. Het is dus niet mogelijk om ook deze ruimten te verhuren als woonruimte. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is het bouwvlak voor het hoofdgebouw te groot weergegeven. Dit zal in het ontwerp worden aangepast.	Ja
b.	Indiener stelt dat hij zich zorgen maakt over de horecabestemming op de Oosteinderweg 208. Het gehele perceel heeft een horecabestemming in plaats van enkel de snackbar zelf. Hij vreest dan ook dat er mogelijk in de toekomst een grote uitbreiding van de horecagelegenheid mogelijk is of	Zie beantwoording zienswijze 36a.	Ja

	dat er andersoortige horeca (bijv. kroeg) op deze plek komt.		
38.	Inspraakreactie 38		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om ten behoeve van de woningen Oosteinderweg 268 en Oosteinderweg 268B en woonstudio's op Oosteinderweg 270 A t/m E het bouwvlak te vergroten, zodat deze bebouwing volledig binnen het bouwvlak gelegen is.	De adressen Oosteinderweg 268B en D en Oosteinderweg 270A t/m E zijn niet vergund als woonruimte. Deze ruimten zijn in 1971 vergund als bedrijfsruimte en kunnen op grond van het geldende bestemmingsplan in gebruik worden genomen als bij de woningen (nr. 268 en 270) behorende bouwwerken. In het voorontwerp valt binnen de bestemming 'Wonen' het gebruik van bijgebouwen voor bewoning onder zogenaamd strijdig gebruik. Het is dus niet mogelijk om ook deze ruimten te verhuren als woonruimte. Het is ook niet wenselijk dit gebruik te legaliseren. Wij verwijzen hiervoor naar de last onder dwangsom (Z-2013/004746) en geweigerde aanvraag omgevingsvergunning (HZ_WABO-2019-2306).	Nee
39.	Inspraakreactie 39		
a.	Indiener stelt dat het achterste gedeelte van het perceel van Oosteinderweg 125A bestemd is als 'Recreatie' en gedeeltelijk als 'Natuur', terwijl dit al 40 jaar een jachthaven is. Het verzoek is dan ook om dit in het bestemmingsplan aan te passen.	De gronden achter Oosteinderweg 125a, voor zover deze zijn gelegen in een strook van circa 90 meter van de Ringvaart, hebben in het geldende plan de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De achterste 30 meter is hierbij aangeduid als zone voor natuurontwikkeling. De agrarische bestemming voorziet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van recreatiekavels. Dit geldt niet voor gronden met de medebestemming 'zone voor natuurontwikkeling'. Op basis van een inventarisatie door middel van luchtfoto's is het gebruik als recreatiekavels het feitelijke gebruik. Overeenkomstig hebben we in het ontwerp voor die gronden die niet voor natuurontwikkeling in aanmerking komen een passende bestemming gekozen. Gebruik als jachthaven (Recreatie-Jachthaven) is niet vergund en vooralsnog niet gewenst. Binnen deze bestemming zijn	'Ja

		ruime mogelijkheden voor jachthavenexploitatie waaronder reparatie- en herstelwerkzaamheden van vaartuigen en stalling. Hiervoor ontbreekt nu een uitvoerbaar initiatief.	
b.	Indiener stelt dat het perceel op Oosteinderweg 123 juist wel bestemd is als 'Recreatie – jachthaven', terwijl dit tot voor kort een agrarische bestemming had.	Het perceel op Oosteinderweg 123 heeft, conform het geldende bestemmingsplan en overeenkomstig het huidige gebruik, de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' toegewezen gekregen.	Nee
c.	Indiener stelt dat de kadastrale aanduiding op de gemeentelijke kaart niet correct is. In plaats van 5770 zou dit 5508 moeten zijn.	De weergave van de kadastrale gegevens maakt geen deel uit van de bestemmingsplanverbeelding. Deze kan niet bij dit bestemmingsplan worden aangepast.	Nee
40.	<u>Inspraakreactie 40</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om de bestemming van zijn gronden (Oosteinderweg achter 133-141) te wijzigen van 'Agrarisch-Tuinbouw' naar 'Recreatie'.	Onduidelijk is op welke gronden u exact doelt. Wel is het zo dat allen gronden achter deze adressen in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' hebben en dat deze ook nog conform bestemming gebruik worden. Het omzetten van (voormalige) agrarische gronden naar andersoortige gebruiksvormen is in beginsel een herbestemming die wij graag integraal willen bezien. Dergelijke vraagstukken worden beoordeeld in de visie voor de Oosteinderweg.	Nee
41.	<u>Inspraakreactie 41</u>		
a.	Indiener stelt dat de schuren bij Oosteinderweg 204 een woonfunctie hebben in het voorontwerpbestemmingsplan en is van mening dat deze schuren niet bestemd zijn om in te wonen, ook niet in de toekomst.	Zie beantwoording zienswijze 37a.	Nee
42.	<u>Inspraakreactie 42</u>		
a.	Indiener stelt dat de eerder vergunde hondenkennel en detailhandel op de Oosteinderweg 66 in het voorontwerpbestemmingsplan verdwenen zijn. Vergunningen	In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden niet gestapeld' met nadere aanduiding 'detailhandel, enkel op de begane grond' en	Nee

	uit 1975 (trimsalon en verkoopruimte) en 1977 (hondenkennel) zijn bijgevoegd.	'Agrarische doeleinden' met een nadere aanduiding 'dierenverzorging'. Van een detailhandelsvestiging in het woonhuis is al lange tijd geen sprake meer. Zoals ook uit ons detailhandelsbeleid (paragraaf 6.4.9) blijkt is het de wens het verspreidde winkelaanbod af te bouwen. De bebouwing (bedrijfsruimte/dierenverzorging) waarvoor vergunning is verleend (dossiernr. 138/99, d.d. 14 december 1999) is positief bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk – Dierenopvang'. Deze bestemming geldt alleen voor de bouwwerken die als zodanig in gebruik zijn en vergund zijn. Dit was in het geldende bestemmingsplan ook reeds het geval. Uit deze vergunning blijkt dat de gebouwen waarvoor in 1975 en 1977 vergunning is verleend zijn gesloopt ten behoeve van benodigde parkeergelegenheid. Op deze oude vergunningen kan geen aanspraak meer worden gemaakt.	
b.	Indiener stelt dat het projectplan (ingediend in 2014) totaal genegeerd is door de gemeente en is van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan een 'directe economische moord' is.	Het projectplan was destijds onvoldoende concreet om inhoudelijk op te reageren. Wij hebben kort na de indiening gevraagd om aanvullende informatie. Tot op heden heeft dit niet geleid tot een toetsbaar vooroverlegplan. Het een en andere hieromtrent is ook bevestigd in onze brief van 5 december 2017.	Nee
c.	Indiener verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan het project zoals beschreven in bijgevoegd projectplan. Indiener wenst hierbij een beschermde status en de mogelijkheid om het perceel zonder enige belemmering volledig te ontwikkelen.	Wij hebben kennis genomen van het projectplan. Dit projectplan geeft nog onvoldoende vertrouwen dat dit, zonder deskundige inbreng, leidt tot een concreet toetsbaar initiatief. Voor de desbetreffende locatie beschrijft u enkele interessante ontwikkelmogelijkheden, echter de functionele en ruimtelijke samenhang ontbreekt. Wij zien geen reden u een beschermde status te verlenen. Onduidelijk is wat u hiermee bedoelt. Net als ieder ander plan dient rekening gehouden te worden met de verschillende (veelal beperkende) omgevingsfactoren. Wij verwijzen hierbij tevens naar onze brief van 5 december 2017 (Z-2014/050620). Dit bestemmingsplan is conserverend van	Nee

		aard. Tevens wordt een visie voor de Oosteinderweg voorbereid. Wij wensen hierin de verschillende herontwikkelingen integraal te bezien. U initiatief zal hierbij betrokken kunnen worden.	
44.	<u>Inspraakreactie 44</u>	Ondanks dat de reactie is ontvangen na afloop van de inspraakperiode, worden er geen belangen geschaad deze toch te betrekken bij de planvorming.	
	Indiener heeft het pand Oosteinderweg 197 (percelen G 6542, 6724, 6726 en 6728) aangekocht. Op perceel 6728 naast het woonhuis heeft altijd een woning gestaan welke is gesloopt ivm de komst van de Waterwolftunnel. Indiener wenst de bestemming 'Groen' te wijzigen in een woonbestemming. Niet om hier een woning te bouwen, maar om het perceel te benutten voor bijbehorende bouwwerken.	Nu de gemeente dit restperceel heeft verkocht aan u als onderdeel van het woonperceel op Oosteinderweg 197 is het niet meer aan de orde hier de bestemming 'Groen' ten behoeve van openbare groenvoorziening in stand te houden. Het perceel krijgt bestemming 'Wonen-Lintbebouwing' zonder bouwvlak. Op de gronden zijn overeenkomstig de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken van toepassing.	Ja
45.	<u>Provincie Noord-Holland</u> <u>D-2018/124602</u>		
a.	Indiener wijst op de doorwerking van art. 19 uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (ecologische verbindingen) in de regels van het bestemmingsplan. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre binnen de planperiode realistisch is dat op de als zodanig aangewezen gronden ook werkelijk natuur wordt gerealiseerd. Hierbij dient de aanwezige (eigendoms)situatie betrokken te worden. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar een natuurbestemming is hierbij geen verplichting, mits gemotiveerd. Wel wordt er gepleit voor een consoliderende bestemming (regeling).	Wij danken u voor deze reactie. In de meest recente PRV is het artikel 19 gewijzigd en is de verplichting een wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur' op te nemen komen te vervallen. De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' is daar waar realisatie van natuur niet voor de hand ligt op de planverbeelding komen te vervallen. Op deze locaties is beoordeeld dat de primaire bestemmingen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Ook de plantoelichting hierop aangepast. Binnen de bestemmingen 'Natuur', 'Agrarisch – Tuinbouw' en 'Water' zijn de aangewezen natuurverbindingen te realiseren.	Ja

b.	Indiener geeft in het verlengde van a. aan dat bij een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een nieuwe woning (art. 26.8.1) het art. 19 PRV gerespecteerd dient te worden. In die gevallen kan de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing vinden. Daarnaast moet bij toepassen van de wijzigingsbevoegdheid art. 36 t/m 39 van de PRV in acht worden genomen.	Het is vanzelfsprekend dat het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid dient te voldoen aan de regels van de PRV. Dit blijkt uit artikel 3 van de PRV. Dit hoeft niet in de wijzigingsbevoegdheid bevestigd te worden.	Nee
c.	Indiener verwijst naar pagina 9 van de plantoelichting waaruit zou blijken dat ook art. 25 een dergelijke wijzigingsbevoegdheid bevat. Dit wordt niet aangetroffen in het artikel 25.	Wij zullen dit in de toelichting verduidelijken. Artikel 25 voorziet inderdaad niet in een wijzigingsbevoegdheid.	Ja
46.	<u>Inspraakreactie 46</u>		
a.	Indiener wenst op de locatie tegenover Mr. Jac. Takkade 15 de mogelijkheid voor het plaatsen van 3 tiny houses voor recreatieve- en semipermanente bewoning.	Gemeente Aalsmeer heeft een toekomstvisie voor de Oosteinderweg in voorbereiding. Hiertoe heeft de gemeenteraad in een Nota van Uitgangspunten haar doelen vastgesteld. Een van deze doelen is het vergroten van de natuur- en recreatieve waarden van het gebied. Wij zullen deze gedachte inbrengen bij de ontwikkeling van de structuurvisie van de Oosteinderweg. Dit bestemmingsplan zal deze wens nog niet faciliteren.	Nee
47.	<u>Inspraakreactie 47</u>		
a.	Indiener wijst op een fout in paragraaf 5.2.5. van de plantoelichting. Op Oosteinderweg 335 is geen verloskundige gevestigd maar een autoverkoop.	Dank voor de correctie. Controle heeft uitgewezen dat hier geen verloskundige meer staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Dit zal worden herstel in de plantoelichting.	Ja
b.	Indiener wijst op een ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het dempen van water (Oosteinderweg achter 331). De afhandeling duurt al lang. Moet dit nu in het bestemmingsplan gewijzigd worden?	De omgevingsvergunning is op 27 september 2018 verleend. Deze zal in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt worden.	Ja

c.	Indiener is van mening dat het plangebied nu de groene buffer wordt voor de rest van Aalsmeer. Er is weinig ruimte voor herontwikkeling bij eventueel stoppen van de trekheesterkwekers.	Gemeente Aalsmeer heeft een toekomstvisie voor de Oosteinderweg in voorbereiding. Hiertoe heeft de gemeenteraad in een Nota van Uitgangspunten haar doelen vastgesteld. Herstructurering van agrarische percelen bij bedrijfsbeëindiging zal worden bezien binnen het kader van de visie voor de Oosteinderweg. Wij hebben uw reactie onder de aandacht gebracht van de projectgroep dit de visie voorbereid. Het bestemmingsplan zal niet vooruitlopen op deze eventuele mogelijkheden die deze visie biedt.	Nee
48.	Inspraakreactie 48		
a.	Indiener is eigenaar van het perceel achter Oosteinderweg 110 dat wordt gehuurd door een garagebedrijf. Verzocht wordt dit perceel dat wordt gebruikt als parkeerterrein positief te bestemmen in het bestemmingsplan. Dit gebruik zou reeds jaren worden gedoogd. De huurder heeft hiertoe ook een verzoek ingediend.	Het onderhavige perceel heeft in het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Agrarische doeleinden'. Het gebruik als parkeerterrein ten behoeve van een garagebedrijf is hiermee in strijd. Van gedogen of een lopend verzoek van de gebruiker is ons niets bekend. Ter plaatse heeft een controle plaatsgevonden. Hieruit en uit het telefonisch contact bleek dat ter plaatse nieuwe auto's worden geleverd, gestald en van hieruit naar andere vestigingen werden gebracht. Gemeente Aalsmeer heeft een toekomstvisie voor de Oosteinderweg in voorbereiding. Hiertoe heeft de gemeenteraad in een Nota van Uitgangspunten haar doelen vastgesteld. Een dergelijke distributielocatie voor vestigingen in de regio is een ongewenste uitbreiding van het garagebedrijf. De daarbijhorende verkeersbewegingen (vooral vrachtverkeer) zijn zeer ongewenst op de Oosteinderweg. Wij zijn niet voornemens het gebruik in dit bestemmingsplan te legaliseren.	Nee
49.	PWN (ontvangen 14 december 2018) D-2017/363393		

a.	Indiener is beheerder van verschillende drinkwatertransportleidingen langs het tracé van de Oude Spoordijk. Een ongestoorde ligging is van groot belang. Zij gaat er van uit dat leiding AC600mm is opgenomen met een dubbelbestemming 'Leiding'. Zij zien dit ook graag geregeld voor de leiding AC500mm.	De AC500mm-leiding is in het aangrenzende bestemmingsplan van de gemeente Haarlemmermeer als dubbelbestemming 'Leiding – Water' bestemd. Wij zullen deze bestemmingslegging in dit ontwerpbestemmingsplan voortzetten.	Ja
b.	Ter veiligstelling van de leidingen van de indiener wordt verzocht verschillende voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang uit te oefenen.	Binnen de dubbelbestemming zijn deze voorwaarden geborgd in artikel 28.4.1.	Nee
c.	Indiener vraagt aandacht voor een zorgvuldige inpassing van bluswatervoorzieningen bij het realiseren van nieuwbouw. Hierbij wordt gewezen op het standaarddocument VANN.	Het realiseren van nieuwbouw is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. We hebben kennisgenomen van uw reactie.	Nee
d.	In het belang van de volksgezondheid mogen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.	De plantoelichting (paragraaf 7.2.2) geeft inzicht in de bodemkwaliteit in het plangebied.	Nee
50.	<u>Inspraakreactie 50</u>		
a.	Indiener is eigenaar van Ringvaart-Aalsmeerderdijk 500-ws en bezit ook het (water)perceel waar deze woonark ligt. Indiener is tevens eigenaar van een kajuitboot. Verzocht wordt deze kajuitboot permanent ter plaatse af te meren. De kajuitboot veroorzaakt geen overlast en is niet gelegen op een vaarroute.	Het permanent afmeren van een kajuitboot op deze locatie is in strijd met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Hierin is het aanmeren van een kajuitboot alleen toegestaan binnen het recreatieseizoen én aan een eigen en als zodanig bestemt recreatiekavel. Dat is in uw geval niet aan de orde aangezien het perceel een bestemming 'Natuurontwikkeling' heeft in het geldende bestemmingsplan. Hierbinnen zijn geen recreatiekavels toegestaan. De systematiek uit de APV is in dit bestemmingsplan overgenomen. Overigens krijgt het perceel in dit ontwerp de bestemming 'Tuin' en 'Water – Permanente bewoning' wegens de aanwezigheid van een woonark voor permanente bewoning. Hier is alleen het aanleggen van een	Nee

		pleziervaartuig, niet zijnde een kajuitboot toegestaan.	
b.	Indiener draagt toeristenbelasting af voor het gebruik als Bed&Breakfast. Hij wenst dit gebruik voort te zetten. Dit is in lijn met het gemeentelijk beleid dat inzet op de toevoeging van verblijfsrecreatie.	Het afdragen van toeristenbelasting betekent niet automatisch dat het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Voor het toestaan van een Bed&Breakfast heeft de gemeente beleid vastgesteld (Beleidsregels planologische afwijkingen 2015). In beginsel worden Bed&Breakfast-activiteiten toegestaan in het hoofdgebouw binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Jachthaven' in woonlinten. Een kajuitboot bij een woonark voldoet niet aan deze voorwaarden. Het is niet wenselijk van deze bepalingen af te wijken. De handhaafbaarheid van dergelijke objecten zou hierdoor onder druk komen te staan. De permanente aanwezigheid van een kajuitboot welke gebruikt wordt als Bed&Breakfast zou een vergelijkbare impact hebben als een woonark ten behoeve van niet-permanente bewoning. Dit terwijl de gemeente Aalsmeer juist het aantal woonarken in Aalsmeer juist opnieuw heeft bevroren (in het bestemmingsplan Woonarken en de Ligplaatsenverordening). De mogelijkheid om drijvende verblijfsrecreatie aan te bieden is binnen de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' voorzien.	Nee

Westeinderplassen, Oosteinderpoel en Schinkelbos (A1)

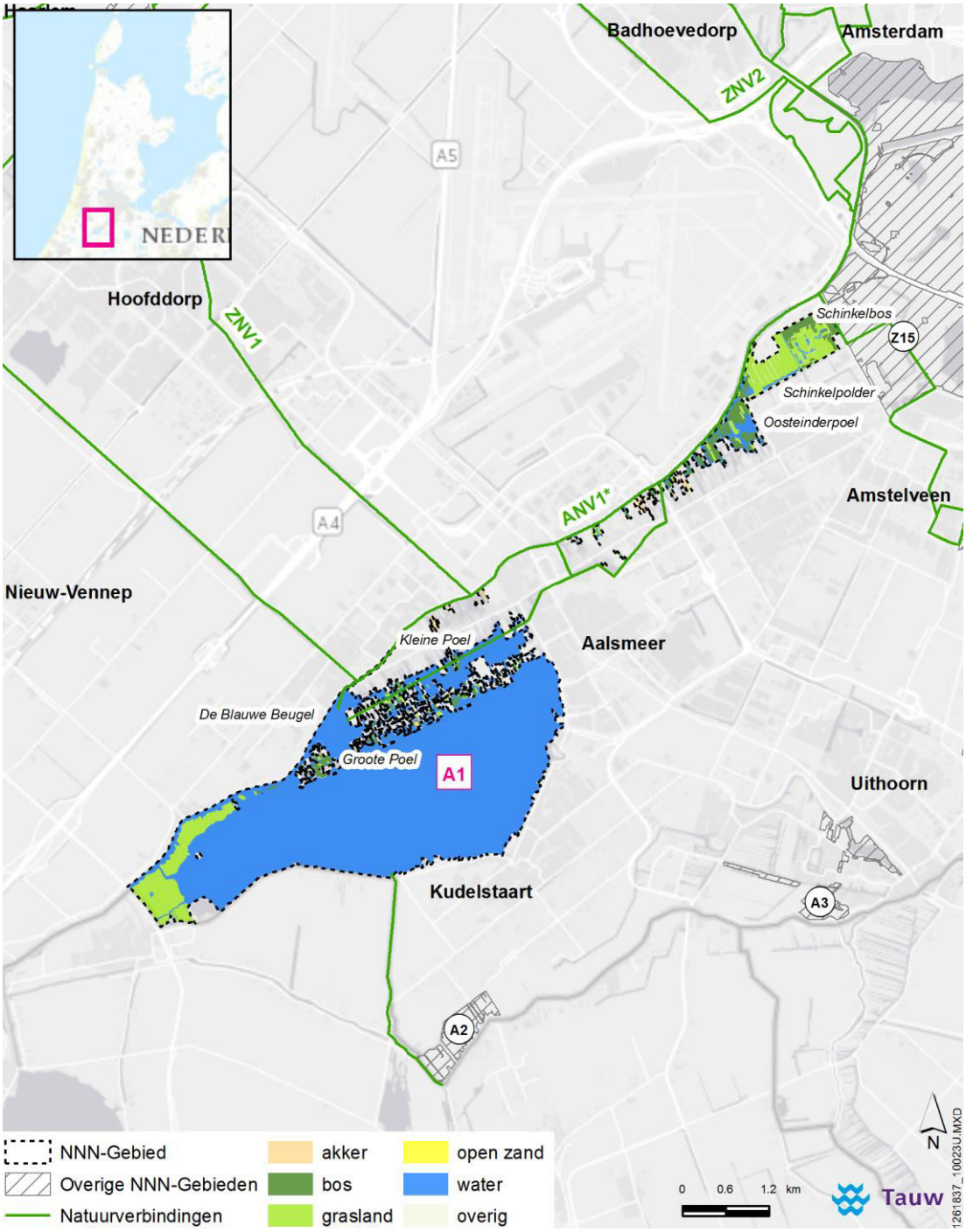
1 Algemene gegevens

Nummer	A1
Naam gebied	Westeinderplassen, Oosteinderpoel en Schinkelbos
Regio Natuurbeheerplan 2018	Amstel, Gooi & Vecht
Gemeenten	Haarlemmermeer, Kaag en Braassem, Aalsmeer
Overige wettelijke en beleidsmatige gebieds-beschermingsregimes relevant voor natuur	• geen
Gebruik / Functie	Natuur, recreatie, waterberging, teelt
Oppervlakte NNN	1232 hectare
Eigendom / beheer	Stichting de Bovenlanden, gemeente Amsterdam, Landschap Noord-Holland, Staatsbosbeheer en particulieren

2 Oppervlakte en samenhang NNN

Het NNN-gebied Westeinderplassen, Oosteinderpoel en Schinkelbos ligt ingeklemd tussen Aalsmeer, Kudelstaart, Rijsenhout en Schiphol. Het **oppervlak** van het NNN in dit gebied bedraagt 1232 hectare. De **samenhang** binnen het gebied komt vooral tot uitdrukking in het samenhangende oppervlaktewatersysteem. Dit bestaat uit zowel grote plassen als uit kleinschalige afwisselingen van open water en veeneilandjes, die worden verbonden door de ringvaart. Het gebied maakt deel uit van de zogenaamde Groene As en vormt samen met verschillende natuurverbindingen (ANV1 en ZNV1) een belangrijke schakel in de **samenhang** van het NNN op regionaal niveau. In het noorden grenst het NNN aan Amsterdamse Bos, Nieuwe Meer en Amstelveense Poel (Z15). Met overige NNN-gebieden op grotere afstand bestaat het belang van het gebied vooral uit de functie van de grote open wateren als slaapplaats voor eenden, ganzen en meeuwen.

Figuur 1: Ligging NNN-gebied Westeinderplassen, Oosteinderpoel en Schinkelbos en omliggende NNN-gebieden inclusief nummer



3 Landschapsecologische karakteristiek

Ontstaansgeschiedenis

Het gebied maakt deel uit van het **veenpolderlandschap** (fysisch-geografische regio: laagveengebied). De wateren in het gebied zijn ontstaan door het afgraven van veen voor de turfwinning. Dit gebeurde circa in de periode 900 – 1400 na Christus, tijdens de ontginning van het grote Hollands-Utrechtse veengebied. In het noordwestelijk deel van het gebied is nog het typische kleinschalige patroon van petgaten en legakkers zichtbaar. De resterende legakkers worden de Bovenlanden genoemd.

Het afgraven van veen leiddde tot het ontstaan van laagveenplassen, hierdoor ontstond na verloop van tijd grondgebrek. Daarom werden vanaf de 17e eeuw veel veenplassen weer drooggelegd, waarbij onder meer de Schinkelpolder is ontstaan. Binnen deze polder is in 1999 het Schinkelbos aangelegd als uitbreiding van het Amsterdamse Bos (Z15). Veel open wateren in het gebied zijn echter nooit drooggelegd en zijn nu nog aanwezig. Na het beëindigen van de turfwinning zijn de legakkers in gebruik genomen voor de tuinbouw vanwege de goede bodemstructuur van het gebied. Daarnaast werden de nog aanwezige rietlanden gebruikt door rietsnijders. In de rietlanden zijn, net zoals tussen de legakkers, smalle sloten gemaakt. Deze sloten dienden voor de afvoer van het riet. Tijdens de tweede wereldoorlog was het gebied niet toegankelijk voor de rietsnijders zodat op de rietlanden enkele kleine moerasbossen zijn ontstaan.

Abiotische en ruimtelijke karakteristiek

Het gebied bestaat voor het grootste gedeelte uit open water. De plassen staan in open verbinding met de Rijnlandse boezem die voor de watervoorziening geheel afhankelijk is van de Hollandsche IJssel. Het water heeft een hoog nutriëntengehalte, maar is toch vrij helder. Dit komt door de aanwezigheid van grote aantallen driehoeksmosselen, die het water filteren. Wel hebben de wateren door de hoge voedselrijkdom regelmatig last van blauwalgen. Ondanks de helderheid komen er in de wateren vrijwel geen waterplanten voor. De reden hiervoor is niet geheel duidelijk, maar zou te maken kunnen hebben met de hoge visstand (vraat). De wateren hebben een maximale diepte van minder dan 3 meter en het **waterpeil** is vrijwel gefixeerd op circa 60 cm min NAP.

Buiten de open wateren herbergt het gebied een groot aantal kleine eilanden (de oude legakkers), diverse rietlanden en een aantal kleine moerasbossen. De bodemhoogte ligt hier net boven of net onder NAP. De Schinkelpolder wijkt af van de rest van het gebied. De bodem van deze volledig ontveende polder bestaat uit kalkrijke klei en zavel en ligt tussen de 4 en 5 meter onder NAP, dus fors lager dan de aangrenzende veengebieden. Qua karakter sluit deze intussen meer aan bij het Amsterdamse Bos dan bij de veengebieden.

Huidig gebruik

Het gebied vervult, naast de natuurfunctie, een belangrijke functie in het bergen van water. Daarnaast wordt er op en rond de wateren veel gerecreëerd. Op de wateren vindt veel watersport plaats. In het gebied zijn ongeveer 50 jachthavens aanwezig. Daarnaast zijn in het gebied twee zwemwaterlocaties aangewezen. Naast pleziervaart en hengelsportvisserij vindt ook beroepsvaart en beroepsvisserij plaats. Op de legakkers van de Bovenlanden vindt teelt van trekheestercultuur plaats, voornamelijk van seringen. Aan de westkant van de Westeinderplassen liggen grote percelen waar riet wordt geteeld.

De Schinkelpolder en vooral het daarbinnen gelegen Schinkelbos is ingericht als groen recreatiegebied en kan als uitbreiding van het aangrenzende Amsterdamse Bos worden beschouwd. Het wordt gekenmerkt door een overgang van bos naar open graslanden, doorsneden door een fietspad en wandel- en natuurpaden.

Kernkwaliteiten

Op basis van het voorgaande worden in het NNN-gebied Westeinderplassen, Oosteinderpoel en Schinkelbos de volgende ecologische kernkwaliteiten onderscheiden, die de basis vormen voor het behoud van biodiversiteit die (inter)nationaal en/of regionaal van belang is:

- Waterrijk veengebied met verlandingsvegetaties en recreatief gebruik
- Besloten bos- en parklandschap met recreatief gebruik

4 Natuurwaarden

De natuurwaarden, zowel actueel als potentieel, zijn hierna beschreven aan de hand van de kernkwaliteiten van het gebied.

Kernkwaliteit: Waterrijk veengebied met verlandingsvegetaties en recreatief gebruik

Actuele natuurwaarden

Het watersportgebied Westeinderplassen behoort tot een uitgestrekt veen- en plassengebied. Het open water van dit gebied bestaat uit verschillende plassen zoals de Groote Poel, Kleine Poel en De Blauwe Beugel. Deze wateren variëren sterk in grootte, maar zijn allemaal aangewezen als **N04.02 Zoete Plas**, hoewel de daarvoor kenmerkende waterplantenvegetaties goeddeels ontbreken. In het water komen karakteristieke **vissoorten** voor waaronder de Europese meerval en de rivierdonderpad. In het gebied komt de laatste natuurlijke populatie van de Europese meerval in heel West-Europa voor en dit vormt dan ook een zeer belangrijke natuurwaarde van het gehele veengebied, dus ook van de Oosteinderpoel die via de ringvaart in verbinding staat met de Westeinderplassen. Aangenomen wordt dat de meervallen paaien onder de drijvende rietlanden die karakteristiek zijn voor deze veenafgraving.

Uitgestrekte rietlanden komen vooral voor in het uiterste westen van de Westeinderplassen en hiervoor geldt het beheertype **N05.02 Gemaaid rietland**. In de rietlanden broeden verschillende bijzondere **moeras- en rietvogels** zoals de bruine kiekendief en watersnip. Van de veenontginning zijn de legakkers nog aanwezig in de Westeinderplassen en verspreid langs de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder ten noordoosten van de Westeinderplassen. Een (beperkt) deel van de legakkers maakt onderdeel uit van het NNN. De fijnmazige structuur van de watergangen en het sterk gedifferentieerd grondgebruik van de voormalige legakkers hebben een gebied laten ontstaan met een grote rijkdom aan landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. De eilandjes met grasvegetaties behoren tot het beheertype **N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland**. Op een aantal eilanden is verder **Moeras** (**N05.01**), **Gemaaid rietland** (**N05.02)** of moerasbos (**N14.02 Hoog- en laagveenbos**) aanwezig.

De Oosteinderpoel bestaat uit oeverlanden met een mozaïek van eilandjes en kreken die ooit de begrenzing waren van de Haarlemmermeer. Het aanwezige landschap laat zien hoe de oeverlanden van de Haarlemmermeer er ooit op veel grotere schaal uit hebben gezien. De vegetatie is goeddeels vergelijkbaar met de hiervoor beschreven Westeinderplassen. Ook hier is op veel eilandjes moerasbos (**N14.02 Hoog- en laagveenbos**) aanwezig, waarin twee kolonies blauwe reigers aanwezig zijn. Tijdens de trek pleisteren purperreigers in het gebied. De eilandjes die nog open en grazig zijn bestaan hier vooral uit oude stadia van verlanding in de vorm van moerasheide (**N06.01 Veenmosrietland en moerasheide**). Er zijn enkele waarnemingen bekend van de **ringslang**, waarvan mag worden aangenomen dat deze in het gehele waterrijke gebied kan voorkomen.

Potentiële natuurwaarden

Binnen het NNN zijn de natuurpotenties voor een belangrijk deel onbenut. Een groot zoekgebied is hier aangegeven, waarbinnen NNN kan worden gerealiseerd. Zo worden eilanden waar

voorheen geteeld werd, omgezet naar natuur. Ook de zuidwestelijke percelen waar gemaaid rietland aanwezig is kunnen hogere natuurwaarde krijgen wanneer overjarig rietmoeras en veenmoesrietland kan worden gerealiseerd. De ecologische verbinding zal als gevolg daarvan ook beter functioneren. Van **waterspitsmuis** en **noordse woelmuis** zijn weliswaar geen actuele waarnemingen uit het gebied bekend, maar deze komen wel in de directe omgeving voor. Voor zover deze niet al actueel aanwezig zijn, heeft het gebied zeker potentie voor vestiging van beide soorten. Hetzelfde geldt voor de **otter** die kan profiteren van de aaneengesloten structuur van gevarieerde en visrijke wateren.

Kernkwaliteit: Besloten bos- en parklandschap met recreatief gebruik

Actuele natuurwaarden

Het NNN-gebied in de Schinkelpolder bestaat uit een gevarieerd landschap met in het westelijk deel intensief gebruikte paardenweides (behorend bij het paardensportcentrum) en in het oostelijk deel het Schinkelbos dat voor een groot deel bestaat uit extensieve vochtige graslanden (**N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland**) en bos (**N14.03 Haagbeuken- en essenbos**). In de moerassige zone langs de Grote Tocht en in de open delen van het Schinkelbos zijn daarnaast ook de beheertypen **N04.02 Zoete plas** en **N05.01 Moeras** aanwezig en broeden **moeras- en rietvogels** zoals blauwborst en waterral. In de gehele Schinkelpolder komt de **rugstreeppad** voor. Vanwege het veelvuldig voorkomen van de **ringslang** in het Amsterdamse Bos en vermoedelijk ook in de Westeinderplassen en Oosteinderpoel, mag ervan worden uitgegaan dat de Schinkelpolder van belang is als natuurverbinding voor deze soort.

Potentiële natuurwaarden

De nu nog intensief gebruikte paardenweiden in de Schinkelpolder kunnen bij een meer gevarieerde inrichting en omzetting naar extensief grasland (bijvoorbeeld opgenomen in de begrazingseenheid van het Schinkelbos) een bijdrage leveren aan een robuustere verbinding tussen het Schinkelbos en de Oosteinderpoel en daarmee aan de robuustheid van de Groene As als geheel.

5 Abiotische en ruimtelijke condities

In tabel 1 zijn de kernkwaliteiten en bijbehorende actuele en potentiële natuurwaarden weergegeven in relatie tot de voor deze waarden relevante abiotische en ruimtelijke condities. De condities zijn gelijk voor actuele en potentiële natuurwaarden en daarom niet afzonderlijk weergegeven. Deze tabel geeft daarmee inzicht in de aspecten waarmee rekening dient te worden gehouden in het ecologisch onderzoek naar de mogelijke (significante) gevolgen van een plan of project in het NNN.

Tabel 1: Actuele en potentiële natuurwaarden in relatie tot de vereiste abiotische en ruimtelijke condities ('X')

	Vereiste abiotische condities									Vereiste ruimtelijke condities						
	Veenbodem	Relatief voedselarme onbemeste bodem	Oude bodem (ongestoord)	Buffercapaciteit bodem / water	(Micro) reliëf	Stabiel hoog (grond)waterpeil	Peil- en/of overstromingsdynamiek	Basenrijke brakke kwel	Goede (grond- en oppervlakte)waterkwaliteit	Bestaand water- en / of verkavelingspatroon	Cultuurhistorisch element	Openheid	Beslotenheid	Rust (beperkte menselijke aanwezigheid)	Stilte	Donkerte
Waterrijk veengebied met verlandingsvegetaties en recreatief gebruik																
N04.02 Zoete Plas	-	-	-	X	-	X	-	-	X	X	X	-	-	-	X	X
N05.01 Moeras	X	X	-	X	-	X	X	-	X	X	X	-	-	-	X	X
N05.02 Gemaaid rietland	X	X	-	X	-	X	-	-	X	X	X	-	-	X	X	X
N06.01 Veenmosrietland en moerasheide	X	X	-	-	-	X	X	-	X	X	X	-	-	-	X	X
N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	X	X	-	X	-	X	-	-	X	X	X	-	-	-	X	X
N14.02 Hoog- en laagveenbos	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	-	-	-	X	X	X
Vissen	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-
Moeras- en rietlandvogels	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	X	X	X	X
Noordse woelmuis	-	-	-	X	X	-	X	-	X	X	X	-	-	-	X	X

Waterspitsmuis	-	-	-	X	X	-	X	-	X	X	X	-	-	-	X	X
Otter	-	-	-	X	-	-	X	-	X	X	X	-	-	-	X	X
Ringslang	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	-	X	X	-

Besloten bos- en parklandschap met recreatief gebruik

N04.02 Zoete Plas	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	X	X
N05.01 Moeras	X	X	-	X	-	-	X	-	X	X	X	-	-	-	X	X
N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	X	X	-	X	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	X	X
N14.03 Haagbeuken- en essenbos	-	X	X	-	X	-	X	-	-	X	-	-	-	X	X	X
Moeras- en rietvogels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	X	-	X	X
Rugstreeppad	-	X	-	X	X	X	-	X	-	X	-	-	X	-	X	-
Ringslang	-	-	-	X	X	-	X	-	-	X	X	-	-	-	X	-

6 Vervangbaarheid

De open wateren en verlandingsvegetaties zijn vanwege de ontstaansgeschiedenis, de oppervlakte en de samenhang niet of nauwelijks vervangbaar en onder meer van zeer groot belang voor de laatste natuurlijke populatie van de Europese meerval in West-Europa.

De natuurwaarden in de Schinkelpolder en Schinkelbos zijn vanwege de jonge leeftijd nog relatief eenvoudig en snel vervangbaar (<20 jaar). Daarbij geldt de kanttekening dat deze qua ruimtelijke ligging een onmisbare schakel vormen in de Groene As.

Gemeentelijk Beschermd dorpsgezicht "Bovenland-Benedenland"



Gebiedsbeschrijving
De bebouwing in dit beschermde dorpsgezicht bestaat voornamelijk uit bijzondere gebouwen en hebben een directe relatie met de geschiedenis en functionaliteit van dit landschap. De twee molens, De Zwarte Ruiter en de voormalige vijzelmolen zijn stille getuigen van de vroegere wijze van bemaling van de polder. Beide molens zijn beschermd: de Zwarte Ruiter als Rijksmonument en de vijzelmolen als gemeentelijk monument. Aan het begin van de Mr. Jac. Takkade ligt sinds 1928 het Oosterbad. Het is een eenvoudig houten bouwwerk dat de faciliteiten herbergt voor het natuurbad, dat nog actief in gebruik is. Het is een bijzonder gebruik van de goede waterkwaliteit in deze omgeving, wat in het verleden ook het bestaansrecht van de blekerijen in de Schinkelpolder was.

Toekomstige ontwikkelingen in dit gebied zouden er op gericht moeten zijn de ruigte van het Bovenland en de openheid van de polder te versterken. De doorzichten vanaf de Mr. Jac. Takkade naar de polder en af en toe in de ruigte van het bovenland zijn van belang om het contrast te kunnen beleven. De weg zelf moet zijn landelijk karakter behouden, waarbij het profiel sober en landelijk blijft, en bebording en markeringen ontbreken. Hekwerken in het landschap zijn onopvallend, eenvoudig, doelmatig en zo transparant mogelijk. Bebouwingsvoorstellen zullen worden beoordeeld op de wijze waarop deze zich door massa, oriëntatie, vormgeving en materiaalgebruik in het landschap voegen.

Beschermd dorpsgezicht "Bovenland-Benedenland"

Voorschriften voor de bebouwing en inrichting van het landschap aan het Beneden-Bovenland:

- Nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk ontmoedigd te worden

- Nieuwe vrijstaande bebouwing dient zich qua maat, schaal en materi aalgebruik te voegen in het landschap door gebruik van éénduidige volumes en een horizontale expressie

- Bij renovatie van de bestaande bebouwing dienen natuurlijke materialen en gedekte kleuren toegepast te worden

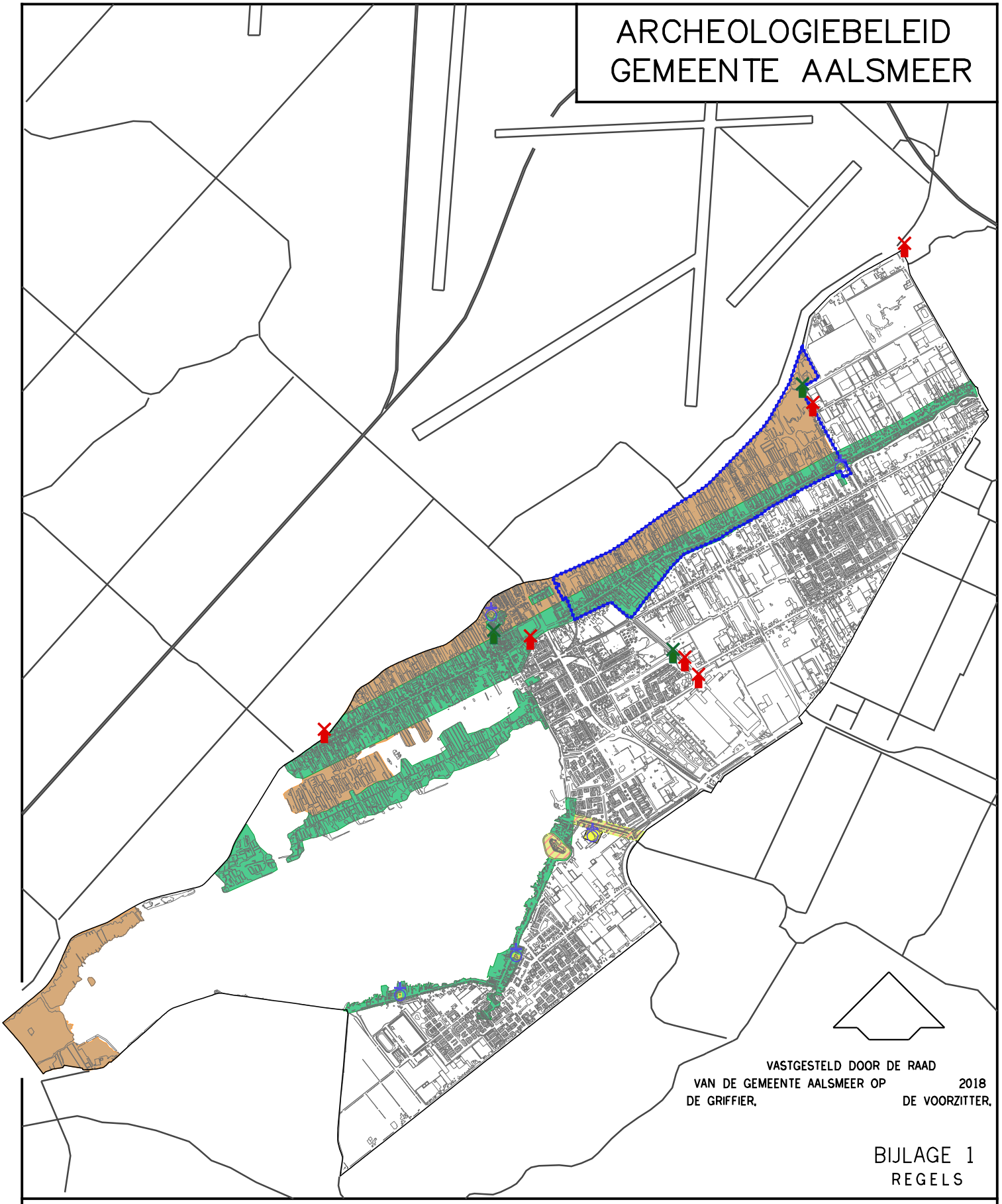
- Woonhuizen en agrarische bebouwing mogen niet hoger zijn dan één laag met schuine kap

- Aanbevolen wordt om de aanplant van bomen en inrichting/onderhoud van het landschap zich te laten voegen naar de voor dit landschap typerende (cultuur)biotopen.

- Het landschap van de molenbiotopen dient zo veel mogelijk open te worden gehouden door het regelmatig kappen van opschot.

De CRK beoordeelt elk voorstel in zijn specifieke context en richt zich op behoud van de in dit document beschreven karakteristiek. Bovenstaande voorschriften zijn daarbij leidend. In uitzonderlijke gevallen (als de context hierom vraagt) kan hiervan, op onderdelen, gemotiveerd worden afgeweken.

ARCHEOLOGIEBELEID GEMEENTE AALSMEER



VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 2018
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

BIJLAGE 1
REGELS

GRENS BESTEMMINGSPLAN OOSTEINDERWEG 2018

ALLE BODEMROERING (VERGUNNING AANVRAGEN BIJ GEMEENTE OF PROVINCIE)

ALLE BODEMROERING

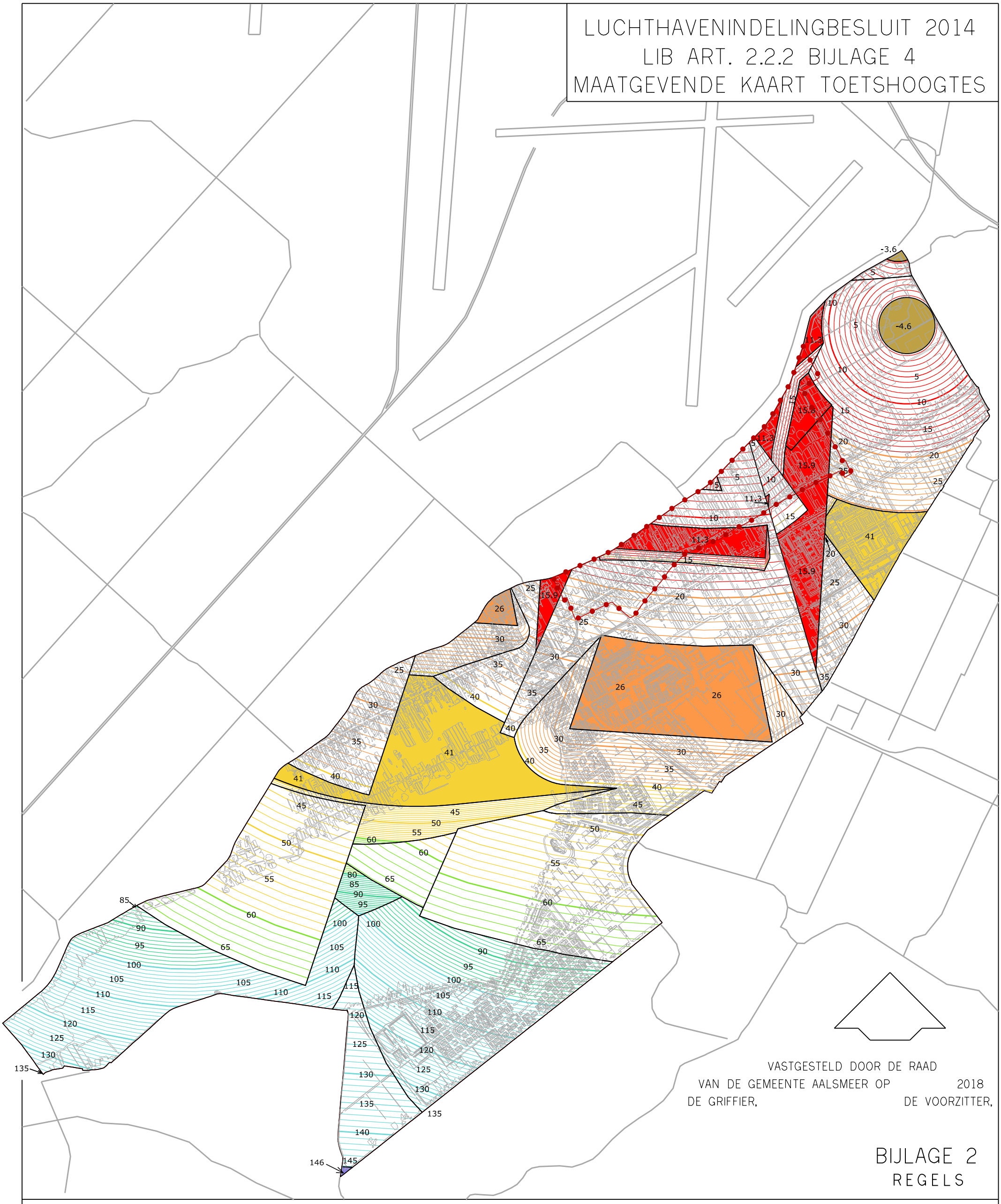
GROTER DAN 50 M2 EN DIEPER DAN 40 CM

GROTER DAN 500 M2 EN DIEPER DAN 40 CM

MOLEN BESTAAND

MOLEN VERDWENEN

LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT 2014
LIB ART. 2.2.2 BIJLAGE 4
MAATGEVENDE KAART TOETSHOOGTES



BIJLAGE 2
REGELS

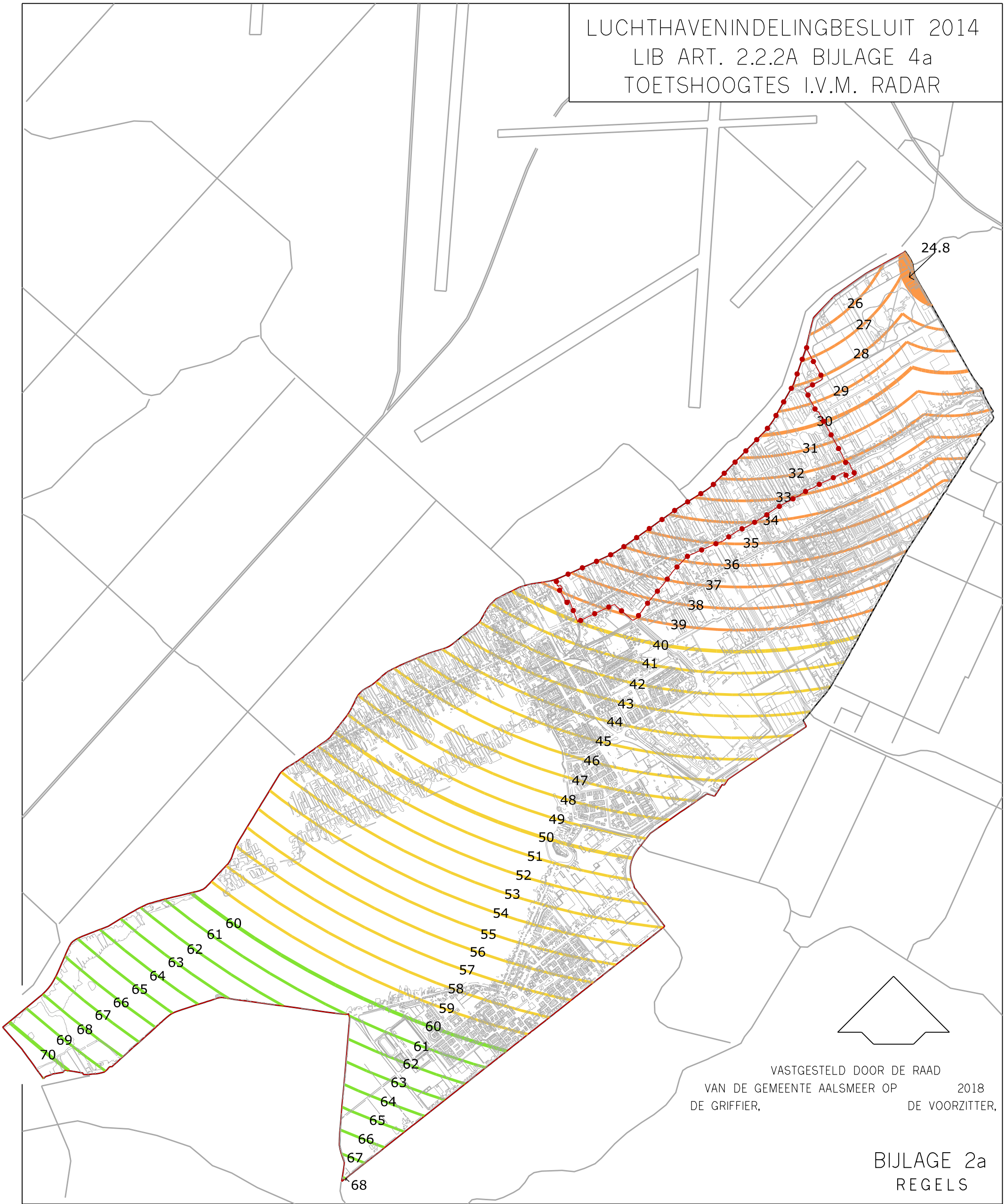
GRENS B.P. OOSTEINDERWEG 2018

TOETSHOOGTES T.O.V. NAP:

-4.6	-5 - 0 m. NAP	41 55	40 - 60 m. NAP	120 125 130	100 - 146 m. NAP
15.9 15	0 - 20 m. NAP	60	60 - 80 m. NAP	146	146 m. NAP
26 30	20 - 40 m. NAP	90 95	80 - 100 m. NAP		

IN WERKING 04 – 11 – 2015

LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT 2014
LIB ART. 2.2.2A BIJLAGE 4a
TOETSHOOGTES I.V.M. RADAR

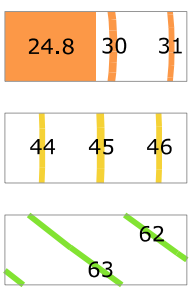


VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 2018
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

BIJLAGE 2a
REGELS

GRENS B.P. OOSTEINDERWEG 2018

TOETSHOOGTES T.O.V. NAP:



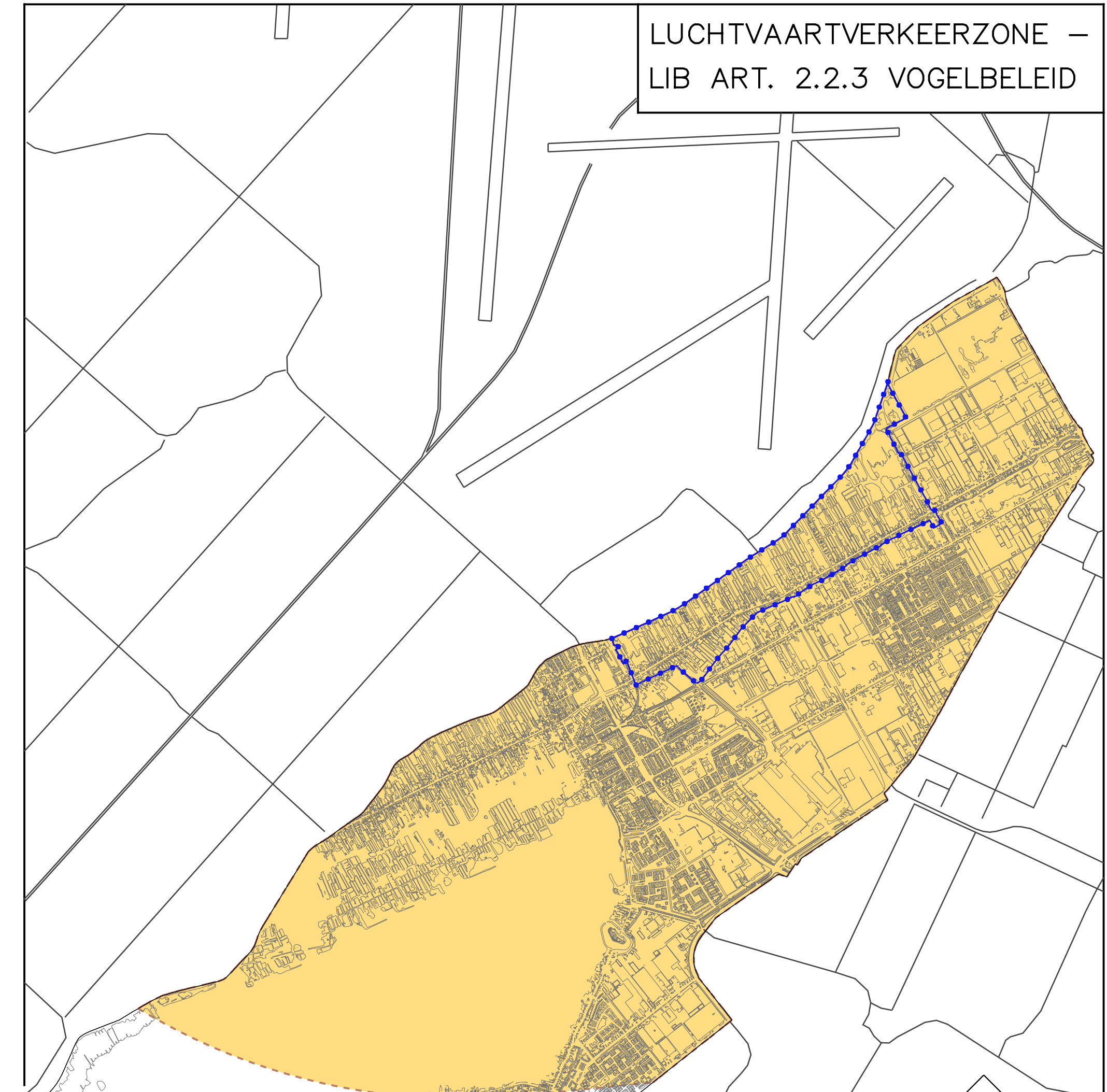
40 - 60 m. NAP

60 - 80 m. NAP

20 - 40 m. NAP

IN WERKING 04 – 11 – 2015

LUCHTVAARTVERKEERZONE – LIB ART. 2.2.3 VOGELBELEID



VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 2018
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

BIJLAGE 3
REGELS

GRENS BESTEMMINGSPLAN OOSTEINDERWEG 2018

BEPERKING AANTREKKEN VOGELS (OVEREENKOMSTIG BIJLAGE 5 LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT) ALS BEDOELD IN ART. 2.2.3

TOELICHTING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 4
1.4 Leeswijzer 5
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 6
2.1 Uitgangspunten 6
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking 7
2.3 Bouwontwikkelingen 10
2.4 Motivatie gemaakte keuzes 12
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 14
3.1 Algemeen 14
3.2 De planregels en bestemmingen 14
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 19
4.1 Actuele regionale behoefte 19
4.2 Economische uitvoerbaarheid 19
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 19
4.4 Handhaving 21
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 23
5.1 Ruimtelijke karakteristiek 23
5.2 Functioneel gebruik 31
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 36
6.1 INLEIDING 36
6.2 Rijksbeleid 36
6.3 Provinciaal en regionaal beleid 38
6.4 Gemeentelijk beleid 43
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT 61
7.1 M.e.r.-beoordeling 61
7.2 Bodem 61
7.3 Water 63
7.4 Archeologie 69
7.5 Geluid 74
7.6 Luchtkwaliteit 75
7.7 Externe veiligheid 77
7.8 Natuur 78
7.9 Duurzaam bouwen en energie 81

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan is het belangrijkste publiekrechtelijk instrument om doelstellingen te realiseren. In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan de belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste –normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het bestemmingsplan, mits digitaal en als ontwerp ter inzage gelegd, van rechtswege de status van omgevingsplan krijgen.

De gemeente Aalsmeer is bezig met de actualisering van de bestemmingsplannen voor haar grondgebied. Het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' vormt een onderdeel van deze actualiseringsslag. Het voorgaande bestemmingsplan Oosteinderweg e.o. 2005' is op 21 september 2006 vastgesteld. Inmiddels hebben er in het plangebied diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Bovendien voldoet het huidige plan deels niet meer aan de huidige inzichten en ruimtelijke opvattingen.

Beleidsmatig bestaat de wens om de kenmerkende kwaliteiten, een combinatie van natuur, landschap en recreatie, te versterken. In beginsel zal, mede gezien de beperkingen van het plangebied, zeer terughoudend om worden gegaan met nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw, nieuwvestiging of uitbreidingen van bedrijven en detailhandelsvestigingen die hiervoor een bedreiging vormen. Overig vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waarvoor planvorming en besluitvorming zijn afgerond, worden meegenomen. Tevens worden de verruimde mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen betrokken bij het bestemmingsplan nu daar een onderlinge wisselwerking bestaat tussen hetgeen vergunningsvrij en via het bestemmingsplan wordt toegestaan.

Recent is een structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie biedt een toetsingskader voor de toekomst.

Voor het overige gaat het in dit bestemmingsplan om het conserveren en beheren van de bestaande situatie en eventueel consolideren van het bestaande juridisch-planologisch kader. Het gemeentelijk beleid is erop gericht toe te werken naar grotere uniformiteit en daardoor meer rechtsgelijkheid van de bestemmingsplannen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van de Oosteinderweg is gelegen in het noorden van de gemeente Aalsmeer en beslaat het Bovenland ten oosten van de dorpskern. Het plangebied is gelegen tussen de Oude Spoordijk in het westen, de Ringvaart van de Haarlemmermeer in het noorden, de Mr. Jac. Takkade in het oosten en de Hoge Dijk in het zuiden. De Hoge Dijk is de grens tussen het Bovenland en achtergelegen Oosteinderpoelpolder.

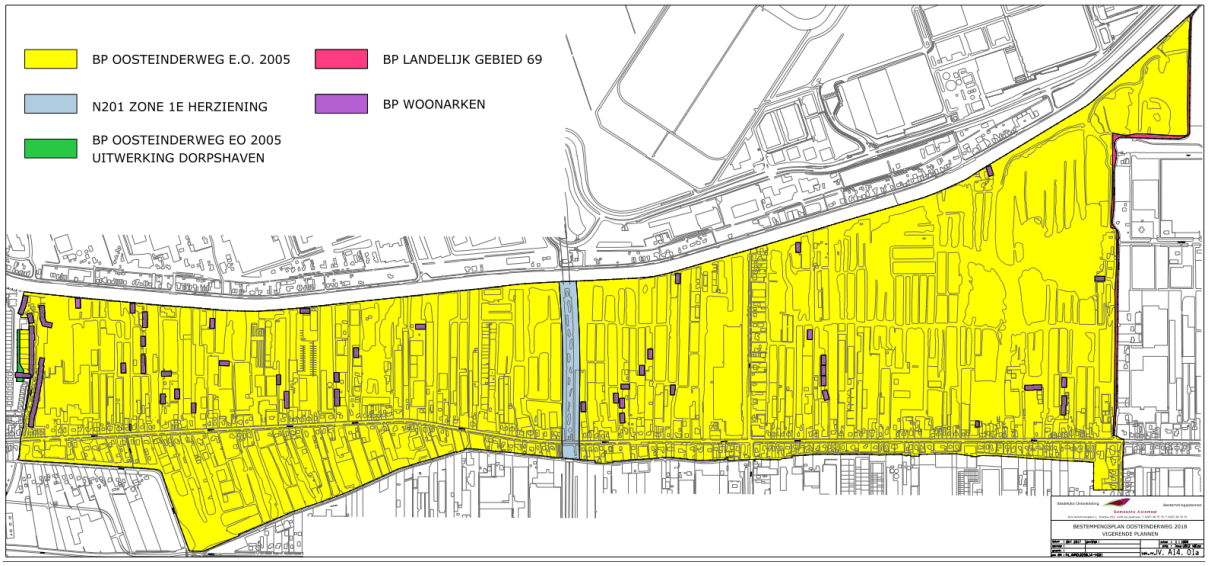


Afb. 1: Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de volgende vier bestemmingsplannen:

1. het bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005'; zoals vastgesteld op 21 september 2006 en deels onherroepelijk geworden op 9 juli 2008. Dit bestemmingsplan komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen. Het resterende deel van dit bestemmingsplan (ten westen van de Oude Spoordijk) is reeds geactualiseerd in het bestemmingsplan 'Aalsmeer- Dorp 2016'. Deel uit makend van dit bestemmingsplan is het uitwerkingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005 - Uitwerkingsplan Dorpshaven'; zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 2 februari 2010 en onherroepelijk geworden op 7 september 2011. Dit uitwerkingsplan geldt voor een kleine strook water in het uiterste westen van het plangebied;
2. het bestemmingsplan '1e herziening N201-zone'; zoals vastgesteld op 27 januari 2005 en onherroepelijk geworden op 5 december 2007. De Waterwolftunnel onder het Bovenland ligt binnen het plangebied. Overige delen zullen worden geactualiseerd binnen het plangebied Green Park Aalsmeer;
3. het bestemmingsplan 'Woonarken'; zoals vastgesteld op 29 oktober 2015 en onherroepelijk geworden op 25 december 2015. Plandelen van dit bestemmingsplan liggen binnen het plangebied. Overige delen liggen overwegend in het Uiterweggebied en worden in die actualisatie meegenomen;
4. het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1969'; zoals vastgesteld op 4 augustus 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 november 1970. Dit geldt voor het westelijk talud van de Mr. Jac. Takkade;
5. Paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen'(analoog); zoals vastgesteld op 28 september 2017 en onherroepelijk geworden op 17 november 2017. Dit plan geldt voor het gehele plangebied.



Afb. 2: Ligging bestemmingsplannen

1.4 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' komt overeen met de Gebiedsvisie Aalsmeer met bijbehorende uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de Gebiedsvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend. Het beleid is in eerste instantie dan ook gericht op het beschermen en instandhouden van de karakteristieke kwaliteiten van het gebied en tegengaan en reguleren van intensieve en verkeersaantrekkende functies. Het bestemmingsplan biedt geen directe titel voor nieuwe ontwikkelingen. Ontwikkelingen die in afgelopen planperiode mogelijk zijn gemaakt worden in deze actualisatie voorzien van planologisch kader op basis waarvan het beheer kan plaatsvinden.

De gemeenteraad heeft voor het plangebied de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft duidelijkheid over de gewenste toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Zodoende zal de visie als toetsingskader gebruikt worden voor komende initiatieven. Voordat de visie wordt opgesteld heeft de gemeenteraad op 13 december 2018 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Ter voorbereiding hiervan hebben gesprekken en interviews plaats gevonden met verschillende stakeholders in het plangebied en met belangrijke overlegpartners. Dit bestemmingsplan loopt voor wat betreft de geboden ontwikkelingsmogelijkheden nog niet vooruit op de structuurvisie. Er zijn immers nog geen concrete en aantoonbaar uitvoerbare inititiatieven ingediend.

2.1.1 Wijzigingen naar aanleiding van beleid

Het bestemmingsplan vertaalt de restrictieve ruimtelijke uitgangspunten ten aanzien van de aanwezigheid van bedrijvigheid en detailhandel in de linten zoals aangegeven in de Gebiedsvisie Aalsmeer (zie verder paragraaf 6.4.1). De beleidsuitgangpunten uit de detailhandelstructuurvisie uit 2008 en de detailhandelsnota werken door in het bestemmingsplan (zie paragraaf 6.4.12). Wat dat betreft is dit het voorzetten van de 'algemene beschrijving op hoofdlijnen' zoals deze in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' is ingezet.

Specifiek voor woonbebouwing in de linten heeft de gemeenteraad de beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" vastgesteld. Deze beleidsnota geeft regels voor de gewenste bebouwingsmassa en verschijningsvorm van de woningen langs een aantal linten binnen de gemeente (zie verder paragraaf 6.4.15). Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming gebracht.

Daarnaast zijn binnen de woonbestemmingen de regels met betrekking tot dakkapellen, erkers en het vestigen van bed and breakfast uit de 'Beleidsregels planologische afwijkingen' verwerkt. Dit laatste thema geldt ook voor de bestemming 'Recreatie - Jachthaven'.

Tevens is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de beleidsuitgangpunten en terminologie uit de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 (zie verder paragraaf 6.4.8.

2.1.2 Wijziging naar aanleiding van relevante wet- en regelgeving

Op 1 januari 2018 is het Luchthavenindelingbesluit gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet onder andere toe op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. De regels in het bestemmingsplan zijn aangepast conform de nieuwe wetgeving, al leidt dit niet tot nieuwe directe bouwtitiels.

Per 1 november 2014 zijn de regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen gewijzigd in het Besluit omgevingsrecht. De nieuwe regeling staat niet langer geïsoleerd van de bebouwingregeling in het bestemmingsplan en is van invloed op de wijze van bestemmen en het toebedelen van erfbebouwing.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (2010) heeft gevolgen voor het realiseren van kwetsbare objecten in de nabijheid van de westelijk gelegen hoge druk gasleiding. Hiertoe is in het plan een veiligheidszone aangewezen.

Gemeente Aalsmeer heeft een nieuwe erfgoedverordening vastgesteld. Deze heeft gevolgen voor de aanwijzing van dubbelbestemmingen waarin archeologische en cultuurhistorische waarden worden geborgd en beschermd. Deze vloeit voort uit de Erfgoedwet (2015).

Tot slot is de meest recente Provinciale Ruimtelijke Verordening, zoals de Provincie Noord-Holland heeft vastgesteld op 3 september 2019 en op 17 september 2019 in werking is getreden, verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Voor het bepalen van de gewenste bestemmingslegging met gebruiks- en bouwmogelijkheden in het plangebied is van belang of de aanwezige functies met daarbij horende verschijningsvorm, zowel planologisch of fysiek aanwezig, kunnen worden doorbestemd of moeten worden wegbestemd. Uitgangspunt is dat legaal aanwezige functies en bebouwingen, indien deze passend blijken binnen de toekomstige visie van het gebied, zullen worden bestemd. Functies die minder passend zijn zullen conform staand beleid worden voorzien van een maatwerkregeling. Bij illegaal gebruik of bebouwing zal beoordeeld moeten worden of dit positief moet worden bestemd of moet worden gehandhaafd.

Binnen het plangebied komen globaal de volgende functies voor die volgens een vaste systematiek worden bestemd:

<u>Wonen</u>
Wonen vindt overwegend plaats langs de linten (Oosteinderweg en Pontweg) of in enkele gevallen verspreid in het plangebied. De woningen in de linten hebben de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' met regels die aansluiten op het daarvoor opgestelde specifieke lintenbeleid. De overige woningen hebben de bestemming 'Wonen' met meer reguliere bouwregels, sommigen met een beperkte inhoud. Dit zijn vooral locaties in kwetsbare gebieden zoals tegen de Ringvaart of de Oosteinderpoel. In beide bestemmingen dient het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden en kan daaromheen erfbebouwing worden gerealiseerd. De diepte van de woonbestemmingen varieert sterk van 20 tot ruim 120 meter. Daarnaast vindt wonen plaats binnen het hoofdgebouw van de bestemming 'Horeca' en 'Gemengd 2' en in enkele gevallen in ondersteunende vorm (dienst- of bedrijfswoningen) binnen bestemmingen 'Sport - Zwembad', 'Maatschappelijk' en 'Recreatie - Jachthaven'.

Binnen het plangebied vindt permanent wonen tevens in woonarken plaats. Deze bijzondere vorm van wonen is bestemd als 'Water - Permanent Wonen'. De regeling zoals deze bestond in het bestemmingsplan 'Woonarken' is materieel in stand gelaten. Alleen wordt de bijbehorende oever met bouwmogelijkheden nu aangeduid binnen de bestemming 'Tuin'. Deze aanduiding impliceert dat de overige tot 'Tuin' bestemde gronden in beginsel onbebouwd dienen te blijven. De bestemming 'Water - Permanent Wonen' en 'Tuin' zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Agrarisch gebruik
Grote delen van het Bovenland, gelegen achter de lintbebouwing, hebben van oudsher een agrarisch gebruik in de vorm van bloementeelt. Het gebied staat bekend om haar trekheestercultuur wat onlosmakelijk deel uit maakt van het landschappelijk karakter van het plangebied. Dit agrarisch gebruik manifesteert zich als deels open teelt op langgerekte legakkers op eilanden en deels in kassen, dichter naar het lint. De agrarische gronden zijn bestemd als 'Agrarisch - Tuinbouw' met delen te bebouwen binnen de bouwvlakken en delen onbebouwd verder richting de Ringvaart. Daar waar enkel kassen mogen worden gebouwd is dat aangeduid.

De trekheestercultuur op het Bovenland van de Oosteinderweg loopt terug waardoor verrommeling en strijdig gebruik achter de linten optreedt. Ondanks dat de Greenport Aalsmeer het gebied heeft aangewezen als 'te transformeren glas' (zowel fysiek aanwezig als onbenutte bouwmogelijkheden) zal dit bestemmingsplan hiervoor nog geen mogelijkheden bieden. De vastgestelde structuurvisie heeft de mogelijke en gewenste transformatiemodellen uitgewerkt. Het uiteindelijke doel is wel dat de verstening in het gebied af dient te nemen. Dat wil zeggen dat de mogelijkheden voor de bouw van kassen en agrarische bedrijfsgebouwen op termijn worden beperkt. Het omzetten van agrarische kavels naar recreatie of natuur heeft de afgelopen periode vaker plaatsgevonden, hiervoor bood het voorgaande bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid, en zal ook de komende planperiode een gewenste optie zijn. Een aantal legale afwijkende functies zoals laag dynamische opslag is binnen de bestemming aangeduid. Illegale afwijkende functies worden niet gelegaliseerd wegens strijd met het geldende ruimtelijke beleid.

Recreatief gebruik
In lijn met de Agenda voor Recreatie en Toerisme wordt in dit bestemmingsplan volop ruimte geboden voor verschillende vormen van recreatief gebruik en toeristische- en leisure functies. Recreatief gebruik komt voor in intensieve en extensieve vorm. Het extensief recreatief gebruik omvat veelal dagrecreatie gericht op natuur- en landschapsbeleving, niet zijnde verblijfsrecreatie. Dergelijke particuliere of verhuurde recreatiekavels vallen binnen de bestemming 'Recreatie' met zeer beperkte bouwmogelijkheden. Een aantal percelen was in het geldende bestemmingsplan al als zodanig bestemd, deze zijn doorbestemd. Binnen de voorheen geldende agrarische bestemming is het gebruik als recreatiekavel onder voorwaarden toegestaan met uitzondering van een zone langs de Ringvaart waar natuurontwikkeling is voorzien. Indien het recreatief gebruik nu als zodanig aanwezig is en het gebruik dus passend is op grond van het voorheen geldende plan, zijn deze gronden bestemd als 'Recreatie' met beperkte bouwmogelijkheden of als zodanig voorzien van een functieaanduiding. Dat wil dus overigens niet zeggen dat alle aanwezige bebouwing voldoet aan deze bouwregels van 6 m2 bebouwing per 1000 m2 recreatiekavel.

Binnen de bestemming 'Natuur' is tevens beperkt extensief recreatief medegebruik toegestaan. Binnen de bestemming 'Natuur' is ook een aantal recreatiewoningen aangeduid welke op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan reeds waren toegestaan. Uitbreiden ervan is niet aan de orde, maar de rechten van deze specifieke gevallen zullen in beginsel worden gerespecteerd.

De intensieve vorm van recreatie is vervat in een bestemming 'Recreatie - Jachthaven'. Het gaat hier vooral om watergerelateerde recreatie. Deze bestemming maakt de bedrijfsmatige exploitatie van een jachthaven mogelijk. Hieronder vallen verschillende bedrijfsactiviteiten zoals verhuren van stallingsruimte of ligplaatsen voor pleziervaartuigen of woonarken voor verblijfsrecreatie, activiteiten gericht op watersport, lichte reparatiewerkzaamheden en ondersteunende functies zoals horeca of detailhandel. Steigers zijn toegestaan binnen de aanduiding 'jachthaven' binnen de bestemming 'Water'.

Andere vormen van recreatief gebruik zijn toegestaan binnen 'Gemengd 1' (vooral leisure), 'Horeca' en 'Sport - Zwembad'. Binnen de bestemmingen 'Wonen - (Lintbebouwing)' en 'Recreatief - Jachthaven' geeft het beleid ruimte voor het vestigen van Bed&Breakfast accommodaties. Onder strikte voorwaarden kan het college hiervoor van de gebruiksregels afwijken.

Natuur en landschapswaarden

Delen van het plangebied maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Door het plangebied lopen ook natuurverbindingen. Deze vinden haar grondslag in de PRV. Via een aantal grotere elementen zoals natuurgebied Oosteinderpoel, de Ringvaart van de Haarlemmermeer en het Molmpoeltje is een zone met stepping stones voorzien die tezamen de Groene As vormen. Gronden in deze Groene As zijn over het algemeen in eigendom bij de Provincie, Landschap Noord-Holland of Stichting De Bovenlanden. Deze gronden hebben de bestemming 'Natuur' gekregen met een bijbehorend stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken. De ecologische verbindingszone die vanaf de Ringvaart naar de Hoge Dijk en over de Oude Spoordijk weer naar de Ringvaart loopt heeft een planregeling zoals de PRV dat voorschrijft.

In enkele gevallen zijn oude seringenakkers de afgelopen planperiode verruigd nadat het agrarisch gebruik is beëindigd. In veel gevallen waren deze akkers in het voorgaande bestemmingsplan aangewezen voor natuurontwikkeling. De akkers kunnen de komende planperiode worden ontwikkeld naar natuureilanden en als zodanig worden beheerd. Dit gebruik is mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw'.

Het geheel aan akkers en eilanden vormt een waardevol landschappelijk ensemble waarin een patroon van sloten, haaks op de Oosteinderweg als voormalige ontginningsas, als belangrijkste ruimtelijke drager wordt aangemerkt. Vanuit het waarborgen van dit patroon, maar ook zeker vanuit oogpunt van het zekerstellen van voldoende waterberging zijn deze sloten bestemd als 'Water'. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met dempen van water en het realiseren van aanlegsteigers worden in beginsel uitgesloten. Innemen van ligplaatsen voor woonarken is niet gewenst tenzij nader is bestemd. Het innemen van een aanleggen van een pleziervaartuig is voorbehouden aan locaties die grenzen aan specfieke bestemmingen (waaronder Wonen). Voor het innemen van een ligplaats voor een kajuitboot (een type pleziervaartuig dat voor overnachting kan worden aangewend) gelden weer andere voorwaarden waaronder een plaats- en tijdsbepaling. De systematiek uit de Algemene Plaatselijke Verordening in combinatie met de bestemmingsplanregels uit het voorgaande bestemmingsplan zijn over genomen in dit bestemmingsplan.

Bedrijvigheid

Verspreid over het plangebied liggen verschillende percelen die bedrijfsmatig gebruikt worden, anders dan de agrarische bedrijvigheid. Dergelijke percelen hebben de hoofdbestemming 'Bedrijf' gekregen. In het voorgaande bestemmingsplan waren verschillende bedrijfsactiviteiten uitgesplitst in 'Bedrijf, 'Scheepswerf I en II', 'Groothandel', 'Garagebedrijf', 'Detailhandel in volumineuze goederen' en 'Opslag'. Dit onderscheid komt nu tot uitdrukking in toevoegingen '- Scheepswerf 1' voor de lichte categorie werven of '- Scheepswerf 2' voor de zware categorie.

Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1, met uitzondering van situaties waar een mix met woningen dit niet wenselijk acht (cat. 2) of waar dit in het voorgaande plan al aanwezig was en nog steeds als zodanig wordt gebruikt (cat. 4). Deze gevallen zijn nader aangeduid.

Verschillende vormen van aanwezige detailhandel zijn ondergebracht onder de hoofdbestemming die daar in beginsel het meest doelmatig is. Dit is of 'Bedrijf' of 'Wonen - Lintbebouwing'. Het gaat om groothandel, perifere detailhandel of reguliere detailhandel dat expliciet is aangeduid als toegestaan gebruik. Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om het gebruik zoals dat op het moment van terinzagelegging aanwezig was. Het college kan de aanduiding (perifere-) detailhandel van de verbeelding verwijderen met een wijzigingsbevoegdheid als het gebruik gedurende langer dan een half jaar is beëindigd. Hiermee wordt het restrictieve beleid ten aanzien van detailhandelsvestigingen in de linten zoals dat wordt voorgezet in het detailhandelnota (zie 6.4.12) in het bestemmingsplan geïmplementeerd.

Solitaire kantoorfuncties hebben de bestemming 'Kantoor' en maatschappelijke voorzieningen, binnen dit plangebied gaat het om twee kerken, de bestemming 'Maatschappelijk'.

2.3 Bouwontwikkelingen

In deze paragraaf worden de ruimtelijke ontwikkelingen beschreven die de afgelopen planperiode in afwijking van het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden en de ontwikkelingen die nu in voorbereiding zijn en waarvoor nog geen planologische procedure is doorlopen en afgerond.

2.3.1 Onherroepelijke ontwikkelingen

Binnen het plangebied heeft een aantal bouwontwikkelingen plaatsgevonden in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan. Veelal is dit gebeurd door middel van vrijstelling of afwijking van het bestemmingsplan. Sommige ontwikkelingen zijn al gerealiseerd, bij anderen moet de bouw nog gestart worden. Deze ontwikkelingen worden nu in dit plan voorzien van een actueel beheerskader. Het gaat onder andere om de volgende in het oog springende ontwikkelingen:

- Perry Sport, Oosteinderweg 247b; het distributiecentrum is verbouwd en uitgebreid met kantoor ter plaatse van een deel van het gebouw dat voorheen een bestemming 'Kinderspeeltuin' had. De oppervlakten kantoorruimte zijn vastgesteld en gemaximeerd;
- Scheepswerf De Vries, Oosteinderweg 35; de werf is uitgebreid met een nieuwe hal achter nrs. 37 en 37a en een parkeerplaats achter nrs. 39 t/m 43. Bouwhoogten zijn overeenkomstig de vergunning opgenomen;
- Jachthaven Ten Broek, Oosteinderweg 105a; het jachthaven is gesaneerd, verschillend strijdig gebruik is beëindigd en er is een bedrijfswoning op de jachthaven gerealiseerd. Deze is nader aangeduid binnen de bestemming;
- Blue Mansion Hotel, Oosteinderweg 248; hotel is gerealiseerd aan de zijde van de Oosteinderweg en de zijde van de Hoge Dijk;
- Bedrijfsunits, Oosteinderweg 106b; Sloop/nieuwbouw van 16 bedrijfsunits waarbij parkeerplaatsen achter het pand zijn voorzien;
- Garagebedrijf met bovenwoningen, Oosteinderweg 335-337; nieuwbouw van een garagebedrijf met appartementen op de verdieping gerealiseerd. Maximale milieucategorie ter plaatse is 2;

- Oosteinderweg 287; verbouwing van voormalige kassen naar botenopslag (1000 m2), daghoreca incl. keuken en opslag ed. (720 m2), sportvoorziening (389 m2), Stichting De Werkschuit (139 m2), biljartvereniging (220 m2) en escaperoom (287 m2). In het voorheen geldende bestemmingsplan hebben de percelen een wijzigingsbevoegdheid naar scheepswerf. De functies kunnen een opmaat zijn naar de ontwikkeling van een concept van samenhangende recreatieve activiteiten;
- Oosteinderweg 291: het gebruik van een drietal loodsen voor niet-agrarisch gerelateerde opslag;
- Verschillende woningen; in het lint van de Oosteinderweg of de Pontweg zijn de afgelopen planperiode verschillende woningen vervangen of toegevoegd. Deze hebben een bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' gekregen inclusief een te bebouwen erf rond de woning.

2.3.2 Toekomstige ontwikkelingen

Het plangebied ligt geheel in de invloedssfeer van Schiphol. Het beperkt de ruimtelijke mogelijkheden en heeft een grote invloed op de leefbaarheid in het gebied. De groei van het luchtvaartverkeer komt voor en groot deel op de Aalsmeerderbaan terecht. Dat betekent dat zeker in het gebied rond de sloopzone (LIB 1 en LIB 2) de vraag gesteld moet worden welk ontwikkelingsperspectief deze gebieden nog hebben. Daarbij speelt het gegeven dat de Oosteinderweg als primaire ontsluiting niet berekend is op veel meer verkeersbewegingen en zeker niet is ingericht op meer vrachtverkeer.

Tegen deze achtergrond worden de voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een (structuur)visie voor de Oosteinderweg. De gemeenteraad heeft de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld op 3 december 2020. De visie brengt in beeld welke ontwikkelingen nog mogelijk en wenselijk zijn in dit zwaar belaste gebied. Ook is duidelijk geworden op welke plekken geen of nauwelijks (commerciële) ontwikkelingen wenselijk zijn en dus het beheer van gronden primair een publieke investering zal vergen.

Het bestemmingsplan loopt niet vooruit op ontwikkelingen die zich nu of in de toekomst mogelijk aandienen. Een aantal ontwikkelingen is nog niet voldoende uitgewerkt of wacht op een beoordeling op ruimtelijke aanvaardbaarheid. In het kader van voorzienbaarheid verdient het de aanbeveling hier in deze toelichting melding van te doen. Deze ruimtelijke procedures zijn vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan niet afgerond en zullen niet in dit bestemmingsplan verwerkt worden. Een viertal ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben aangediend en mogelijk de komende jaren tot uitvoering kunnen worden gebracht zijn:

<u>Ontwikkelingsplan Stichting De Bovenlanden</u>
Doelstelling van De Bovenlanden is het bevorderen en in stand houden van een ecologische verbindingszone langs de Ringvaart. De waardevolle combinatie van landschap, cultuurhistorie en natuur dient levend gehouden te worden en tevens toegankelijk te worden voor bezoekers door de toevoeging van kleinschalige recreatieve bedrijvigheid. Het ontwikkelingsplan bestaat voor het plangebied uit een drietal blokken verspreid over het Bovenland.

Rond de Sloopzone heeft De Bovenlanden een aantal akkers in eigendom. Daarbij moet nog 4,5 ha worden aangekocht ter afronding van de Groene As om uiteindelijk als natuur in te richten. Wel is hier een sanering nodig. Binnen dit blok kan een aantrekkelijke doorvaart voor de kleine watersport terug worden gebracht. Ten westen van de voormalige veiling Bloemenlust zijn de gronden in grotendeels in eigendom van de stichting. Nog 0,5 hectare moet worden aangekocht voor de inrichting als natuur. Bij de Molenpoel liggen 11 akkers waarvan er vier in eigendom zijn van de stichting.

Aankoop van de overige zeven (3 ha.) kan op korte termijn worden gerealiseerd. Na aankoop en herinrichting kunnen de akkers direct worden doorverhuurd aan de trekheesterkwekers ter plaatse voor een duurzame instandhouding van de cultuur.

Oosteinderweg 287
Voor de voormalige kwekerij aan de Oosteinderweg 287 is in 2013 een quickscan vastgesteld voor de herontwikkeling van de percelen. De quickscan richt zich op een stapsgewijze ontwikkeling naar een recreatief steunpunt met een extensief karakter. Hier kan ruimte gezocht worden voor een beperkt aantal recreatieverblijven/arken en horeca in een groene landelijke setting en behoud van een ensemble van kassen, ketelhuis en schoorsteen. Op basis van deze quickscan zijn een viertal ontheffingen verleend te weten:

- Gebruikswijziging van de achterste deel van de kas (51 meter) en hierbij horende terreinen ten behoeve van botenopslag;
- Gebruikswijziging van het ketelhuis ten behoeve van een sportvoorziening;
- Tijdelijke gebruikswijziging van het voorste deel van de kas ten behoeve van daghoreca ZAAI Kweek en Eet (catering en horeca);
- Gebruikswijziging van het middelste deel van de kas ten behoeve van een Stichting de Werkschuit, een biljartvereniging, escaperoom en sportvoorziening.

Op de percelen aan weerszijde is nog ruimte beschikbaar voor andere functies. De in ontwikkeling zijnde visie voor de Oosteinderweg kan duidelijkheid geven welke functies passend worden geacht op een recreatief steunpunt. Tot die tijd zal de initiatiefnemer het concept en de plannen verder uitwerken.

Oosteinderweg 49
Gemeente bereidt de besluitvorming voor met betrekking tot de aanwezige uitbreiding van de parkeerplaatsen bij Scheepswerf De Vries achter Oosteinderweg 49. Initiatiefnemer heeft hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De parkeerplaatsen zijn ten behoeve van het bedrijf met milieucategorie 5.1 dat is begrensd als een gezoneerd industrie- of bedrijventerrein.

Oosteinderweg 32
Gemeente bereidt de besluitvorming voor met betrekking tot de uitbreiding van de verf- en lakfabriek op Oosteinderweg 32. Het geldende bestemmingsplan geeft hier nog uitbreidingsruimte welke in dit bestemmingsplan wordt gerespecteerd. Initiatiefnemer heeft hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend die voorziet in een uitbereiding iets buiten het bouwvlak en waarbij de woning op het perceel wordt gesloopt. Gemeente heeft zich in een eerder stadium postitie uitgelaten over het vooroverleg mede omdat het totale plan bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de voortuinzone en de omlooptijd van opgeslagen stoffen vergroot waardoor er minder vervoersbewegingen nodig zijn. In het kader van deze aanvraag is ook een revisievergunning Wet milieubeheer benodigd. Daarnaast is het bedrijf een BEVI-inrichting (zie paragraaf 7.7.).

2.4 Motivatie gemaakte keuzes

De functionele uitwerking is in overwegende mate gebaseerd op de voorgaande planregeling uit het bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' en 'Woonarken'. Er is geen aanleiding en noodzaak om stedelijke functies ruimer te bestemmen of nieuwe stedelijke functies toe te voegen. De bestemmingsplanregelingen komen materieel grotendeels overeen met de voorgaande regelingen. Soms verschilt de systematiek iets ten gunste van de leesbaarheid of veranderingen in de landelijke of gemeentelijke standaard van de afgelopen jaren. In een enkel geval verschillen regels omdat in het voorgaande plan de vertaling van het beleid naar regels niet op een juiste wijze heeft

plaatsgevonden. Hier liggen over het algemeen geen expliciete beleidswijzigingen aan ten grondslag.

In dit bestemmingsplan is een aantal principiële keuzes gemaakt die afwijken van de voorgaande planregeling. Deze komen tot uitdrukking op de planverbeelding, de planregels of een combinatie tussen beiden. De volgende motiveringen liggen hieraan ten grondslag:

- Het lintenbeleid, zoals dat in 2011 is vastgesteld, is vertaald in de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing'. Voor overige woningen die niet binnen de reikwijdte van dit beleid vallen wordt de bestemming 'Wonen' aangehouden;
- Binnen 'Recreatie - Jachthaven' is het bedrijfsmatig verhuur van recreatiekavels toegestaan. Deze bedrijfsactiviteit paste in het voorheen geldende plan niet binnen de bestemming 'Jachthaven'. Op Jachthaven Ten Broek is hiervoor in de lopende planperiode van het bestemmingsplan afgeweken. Een dergelijke aanvulling op de bedrijfsactiviteiten is geen belasting voor de omgeving, mits zorgvuldig ingepast en geeft geen extra significante hinder. Daarnaast zijn binnen de jachthavens woonarken voor verblijfsrecreatie toegestaan. Deze mogelijkheid was in het geldende bestemmingsplan door de Provincie van goedkeuring onthouden;
- Eveneens van goedkeuring onthouden was de bestemming 'Stille opslag'. Reden hiervoor was het ontbreken van een beperking voor het opslaan van gevaarlijke stoffen. De bestemmingsplanregeling is echter nooit gerepareerd terwijl er geen aanleiding was dit niet te doen. De gevallen die hierdoor dus niet zijn bestemd zijn in dit bestemmingsplan alsnog voorzien van een fucntieaanduiding 'opslag' met daarbij het verbod op de opslag van brand- en exposiefgevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, gasflessen en verf;
- Gebiedsvreemde functies, het gaat hier om vormen of afgeleiden van detailhandel, waaronder groothandelsbedrijven. Deze worden, voorzover legaal aanwezig, voorzien van een maatbestemming. Enkel het gebruik zoals dat aanwezig was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpplan is toegestaan. Het college heeft de bevoegdheid hebt gebruik te wijzigen zodra het langer dan een half jaar beëindigd is. Aan uitbreidingen van perifere detailhandel wordt in beginsel geen medewerking verleend. Dit in lijn met het geldende detailhandelbeleid;
- Bestemmingen die een parkeerbehoefte genereren zijn voorzien van een regeling om voldoende parkeerplaatsen af te dwingen. Deze verplichting is nu al van kracht op grond van het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen. Met een voorwaardelijke verplichting wordt afgifte van een omgevingsvergunning afhankelijk gesteld van de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen conform de op dat moment geldende Nota Parkeernormen Aalsmeer. De wetgever verplicht dit een plaats te geven in bestemmingsplannen nu deze regeling in de bouwverordening is komen te vervallen.
- Binnen een aantal bestemmingen liggen nog onbenutte bouwrechten. In de gevallen waar deze ruimte naar verwachting meer dan 500 m2 bedraagt voorziet deze bestemming in een voorwaardelijke verplichting die de aanvrager van een vergunning verplicht de toe te voegen bebouwing te compenseren van extra oppervlaktewater. Deze verplichting is conform de normen van het waterschap en volgen uit de Keur.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

3.2 De planregels en bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1: inleidende regels; met daarin definities en de wijze van meten en berekenen en de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 2: bestemmingsregels; die het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functies. Per bestemming worden bouwregels gegeven, waarin voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bouwbepalingen worden geregeld.
- Hoofdstuk 3: algemene regels; deze hebben betrekking op in beginsel alle voorafgaande regels. Hierbij gaat het onder meer om de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels algemene afwijkingsbevoegdheid.
- Hoofdstuk 4: overgang- en slotregels.

De regels in hoofdstuk 1 en de algemene regels in hoofdstuk 3 gelden voor het bestemmingsplan als geheel. Zij werken door in de diverse bestemmingen.

Artikelsgewijze beschrijving regels en bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

<u>Begrippen (artikel 1)</u>
hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

<u>Wijze van meten (artikel 2)</u>
hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Binnen bestemmingen die een parkeervraag genereren is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiervoor wordt de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen afhankelijk gesteld van de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is te herleiden uit de Nota Parkeernormen Aalsmeer. De voorwaardelijke verplichting verwijst naar de op moment van indiening geldende nota.

Binnen een aantal bestemmingen is een stelsel van nadere eisen, zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d. Wro, opgenomen. In die gevallen kan Burgemeester en Wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen aan de te verlenen omgevingsvergunning verbinden. Deze eisen zijn gericht op de landschappelijke inpassing van bouwwerken en komen terug in bestemmingen die binnen of grenzen aan het landschappelijk waardevol ensemble van water, akkers en natuur.

Agrarisch - Tuinbouw (artikel 3)
Deze bestemming geldt voor de in het plangebied aanwezige agrarische, in hoofdzaak grondgebonden bedrijvigheid. Binnen de bestemming wordt tevens ruimte geboden voor natuurontwikkeling. Niet agrarische opslag is als laagdynamische opslag aangeduid. Binnen de aanduiding 'tuincentrum' is een klein tuincentrum toegestaan. Bedrijfsbebouwing dient binnen de bouwvlakken te worden opgericht. Buiten de bouwvlakken zijn enkel kassen toegestaan, voor zover deze op de verbeelding zijn aangeduid als 'kas'.

Bedrijf, - Nutsvoorzieningen - Scheepswerf 1 - Scheepswerf 2 (artikel 4, 5, 6 en 7)
Deze bestemming geldt voor de in het plangebied zelfstandig voorkomende vormen van bedrijvigheid. Voorts kunnen op deze gronden bedrijven worden gerealiseerd/gevestigd, welke in de van toepassing verklaarde categorieën van de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst staan aangegeven. Deze lijst is zodanig ingericht, dat naarmate de te verwachten hinderlijkheid van een inrichting groter is deze inrichting in een hogere categorie is geplaatst. Bedrijven met een hogere categorie dan 3, of een grotere verkeersaantrekkende werking zoals perifere detailhandel of groothandelbedrijven zijn specifiek aangeduid. Hiervoor geldt een maatwerkregeling. Bouwen dient plaats te vinden binnen de bouwvlakken, waarbij bouwhoogten en bebouwingspercentages staan aangegeven.

Gemengd 1 en 2 (artikel 8 en 9)
Deze gronden zijn bestemd voor een combinatie van twee of meer gelijkwaardige functies, respectievelijk sport, cultuur/ontspanning en evenementencentrum (1) en detailhandel, dienstverlening en wonen (2). Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages. Uitwisselen tussen verschillende functie is mogelijk zolang hiervoor voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Groen (artikel 10)
Het groen binnen het plangebied is als zodanig bestemd. Het groen is mede bestemd voor bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voor verhardingen, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en straatmeubilair. Specifiek is de scoutingvereniging aan het einde van de Oude Spoordijk aangeduid. Hierbinnen mag beperkt worden gebouwd.

Horeca (artikel 11)
De horecavestigingen zijn opgenomen in deze bestemming. De horecabedrijven zijn onderverdeeld in drie verschillende categorieën, namelijk categorie 1: lunchrooms,

koffie-/theehuizen, categorie 2: restaurants, cafetaria, snackbars en catagorie 5: hotel. Uitwisseling tussen horecabedrijven mag slechts plaatsvinden naar een lagere categorie. Daarnaast zijn zaalaccommodaties toegestaan. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Kantoor (artikel 12)
Onder deze bestemming is een zelfstandige kantoorpand (accountantkantoor) opgenomen. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Maatschappelijk, - Dierenopvang (artikel 13 en 14)
De maatschappelijke voorzieningen, in dit geval twee religieuze voorzieningen, zijn als zodanig bestemd. In deze bestemming is onder meer een dienstwoning en begraafplaats opgenomen. Een dierenopvanglocatie heeft een specifieke bestemming gekregen. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Natuur (artikel 15)
Deze bestemming omvat het grootste deel van de door de Provincie ecologische verbindingszone door het Bovenland, waaronder natuurgebied Oosteinderpoel als Ecologische Hoofdstructuur. Gronden zijn overwegend in eigendom Stichting De Bovenlanden, de Provincie Noord-Holland en Landschap Noord-Holland. Deze gronden hebben een functie voor landschaps- en natuurontwikkeling. De extensieve dagrecreatieve functie in het noordwesten van het gebied is specifiek aangeduid. Verspreid binnen de bestemming ligt een aantal specifiek aangeduide recreatiewoningen met beperkte bouwmogelijkheden.

Recreatie, - Jachthaven (artikel 16 en 17)
Recreatiekavels en jachthavens zijn opgenomen in deze bestemming. Binnen jachthavens zijn verschillende aan de bedrijfsvoering gerelateerde functies toegestaan, waaronder verhuur van recreatiekavels en ligplaatsen van woonarken voor verblijfsrecreatie en pleziervaartuigen. Een bedrijfswoning is specifiek aangeduid. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages. Op recreatiekavel mag zeer beperkt gebouwd worden en is afhankelijk gesteld van de grootte van het kavel.

Sport - Zwembad (artikel 18)
Onder deze bestemming is het Oosterbad opgenomen. Ter plaatse is een dienstwoning toegestaan. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Tuin (artikel 19)
Onder deze bestemming zijn tuinen bij woonarken opgenomen. De bestemming dient in samenhang gezien te worden met 'Water - Permanent Wonen' en 'Water - Verblijfsrecreatie'. Feitelijk zijn het de oevers ten behoeve van het oevergebruik bij de woonarken. Tuinen dienen onbebouwd te blijven met uitzondering van daarvoor als 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' en 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' (voor locaties in landelijk gebied) aangeduide gronden. Afhankelijk van de ligging en het soort woonark waaraan het grenst is een bepaalde oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan.

Verkeer, - Verblijfsgebied (artikel 20 en 21)
Onder de verkeersbestemming zijn gebracht de verkeerswegen ten dienste van gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden, alsmede geluidwerende voorzieningen. De specificatie Verblijfsgebied is voorbehouden aan gronden die gebruikt worden en ingericht zijn ten dienste van langzaamverkeer en/of eigenweg.

Water, - Permanent Wonen - Verblijfsrecreatie (artikel 22, 23 en 24)
Onder deze bestemming zijn de doorgaande en bevaarbare watergangen opgenomen. De ligplaatsen voor de woonarken hebben een specifieke bestemming, ofwel voor permanente bewoning, ofwel voor verblijfsrecreatie. De maximale maten van de woonark zijn in de regels opgenomen en zijn afhankelijk van het soort woonark (voor permanente bewoning of verblijfsrecreatie) en ligging (wel of niet in landelijk gebied). In veel gevallen zijn afwijkende maten toegestaan overeenkomstig het bij de regels behorende overzicht (bestaande aanwezige woonark) waarbij men bij vervanging van de woonark terug valt op de gewenste maten.

Wonen, - Lintbebouwing (artikel 25 en 26)
Binnen deze bestemming zijn de bestaande woningen toegestaan. Woningen langs linten zijn gespecificeerd en de regels zijn conform het lintenbeleid. Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd in overeenstemming met de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte. Bij woningen zijn onder voorwaarden aan-huis-gebonden-activiteiten toegestaan en worden regels gegeven voor erfbebouwing. Ondergeschikte functies zoals detailhandel, opslag en praktijkruimte zijn aangeduid en van een maatwerkregeling voorzien. Binnen de lintbebouwing (art. 26) is het toevoegen van woningen binnen de bouwvlakken middels een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden toegestaan.

Dubbelbestemmingen (artikel 27 t/m 31)
Als dubbelbestemming zijn opgenomen Leiding - Gas, Leiding - Water, Waarde - Archeologie 1, 2 en 3, Waarde - Cultuurhistorie Gemeente en Waterstaat - Waterkering. De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 32)
Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 33)
In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons.

Geluidszone - Industrie 50dB (artikel 34)
Binnen deze gebiedsaanduiding liggen de gronden binnen de invloed van een gezoneerd industrie- of bedrijventerrein (Scheepswerf De Vries en Industrieterrein Schiphol) liggen. Hierbinnen zijn geen geluidsgevoelige gebouwen toegestaan tenzij de geluidsbelasting voldoen aan een geldende of verkregen hogere grenswaarde.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 35 t/m 38)
Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerzones LIB) voor bedoeld zijn. Afhankelijk van welk artikel uit het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is gelden beperkingen voor bouwen en gebruik.

Veiligheidszone - Leiding (artikel 39)
Binnen deze gebiedsaanduiding liggen de gronden binnen de invloed van een hoge druk gasleiding liggen. Hierbinnen zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan tenzij de grenswaarden voor het groepsrisico en risicoafstanden worden afgewogen.

Vrijwaringszone - Molenbiotoop (artikel 40)
Hier wordt het gebied aangeduid waarbinnen, ter bescherming van een vrije windvang van de molen en de waarde als landschappelijk element, beperkingen gelden voor de bouwhoogte en oprichten van hoogopgaande beplanting. Tevens wordt aangegeven onder welke voorwaarde van dit verbod kan worden afgeweken.

Algemene afwijkingsregels (artikel 41)
In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Overige regels (artikel 42)
In dit artikel staat aangegeven in welke volgorde de verschillende dubbelbestemmingen gelden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 43)
Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 44)
Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Actuele regionale behoefte

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking 2.0' die per 1 juli 2017 in werking is getreden.
De 'stappen van de ladder' worden is artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling
2. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, geeft de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Binnen het bestemmingsplan wordt geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die van dien aard is dat deze als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. De actuele regionale behoefte van dit bestemmingsplan hoeft dus niet te worden aangetoond.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

4.2.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan dient vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. (Zie artikel 6.2.1. Bro)

Voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, maar betreft een conserverend bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen ontwikkeld als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het voorontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van vrijdag 3 november 2017 tot en met donderdag 14 december 2017. Hiervan is vooraf digitaal kennisgegeven in de Staatscourant en het Gemeenteblad en in de Nieuwe Meerbode op 2 november 2017.

Er is een informatieavond gehouden op 27 november 2017, waarbij eenieder kon worden ingelicht over de doelstellingen van het voorontwerp bestemmingsplan en waarbij gelegenheid is gegeven om vragen te stellen en reacties naar voren te brengen. In bijlage 1 van de plantoelichting zijn de inspraakreacties zakelijk weergegeven en is het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders neergelegd.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 2 november 2017.
De toezending is gedaan met het verzoek om binnen zes weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Ministerie van EL&I
4. Steunpunt Monumenten en Archeologie (MOOI Noord-Holland)
5. Kamer van Koophandel voor Amsterdam e.o
6. Gasunie
7. Liander
8. PWN Noord-Holland
9. Luchthaven Schiphol Group
10. Gemeente Haarlemmermeer
11. Stichting De Bovenlanden
12. Landschap Noord-Holland
13. Ondernemend Aalsmeer
14. Land- en tuinbouworganisatie Noord
15. Vrijwillige Adviescommissie
16. Brandweer Amstelland
17. Wijkraad De Dorper
18. Wijkraad Aalsmeer Oost

De instanties welke staan vermeld onder de 3 t/m 6 en 9 t/m 18 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder de 1, 2, 7 en 8 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

In bijlage 1 volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 15 november tot en met 27 december 2019.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn er 31 zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn ontvangen na deze termijn. De

zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit.

4.4 Handhaving

4.4.1 Uitvoerings- en handhavingsbeleid

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstallen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

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

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in de Omgevingswet terug.

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:
- De prioriteiten bij de uitvoering van voorgenomen activiteiten.
- De methodiek die de gemeente gebruikt om te bepalen of gestelde doelen worden bereikt.
- De objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissingen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen.
- De werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen.

- De afspraken die door de gemeente met de Omgevingsdienst en met de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving zijn gemaakt.
- De wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de gestelde doelen te bereiken.
- De wijze waarop bestuurlijke sancties en de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen.
- De wijze waarop de gemeente handelt na overtredingen die zijn begaan door of in naam van de eigen gemeente of van andere organen behorende tot de overheid.

In de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's worden deze prioriteiten vertaald in daadwerkelijke activiteiten. Jaarlijks evalueren we de uitgevoerde inspanningen en toetsen we de bijdrage aan de beleidsdoelstellingen. Doen we nog de juiste dingen op de juiste wijze of signaleren we ontwikkelingen die een aanpassing van het (ruimtelijke) beleid vragen? Het uitvoeringsprogramma, jaarverslag en de evaluatie worden toegestuurd aan de gemeenteraad.

4.4.2 Handhavingsopgave

Uit de planregeling volgt een directe opgave voor handhaving. Er zijn immers strijdige en illegale functies geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd. Een aantal van deze gevallen zijn al bekend. Deze zijn naar voren gekomen tijdens het toezicht op verleende omgevingsvergunningen of wij zijn door burgers en bedrijven met klachten en meldingen of verzoeken om handhaving gewezen op overtredingen. Ook vanuit lopende projecten, opgenomen in de jaarlijks opgestelde uitvoeringsprogramma's, volgt een opgave voor handhaving.

Van de bekende strijdige functies is beoordeeld of deze in het bestemmingsplan een positieve bestemming moeten krijgen. Indien dat het geval is dan is daarvoor een passende bestemming opgenomen. Indien dat noodzakelijk is dan krijgt de overtreder de mogelijkheid om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen om de overtreding te legaliseren. Indien een strijdige functie geen positieve bestemming heeft gehad dan volgt uit de vaststelling van dit bestemmingsplan direct een handhavingsopgave.

Uit dit bestemmingsplan vloeit een handhavingsopgave voort. Deze opgave kan niet binnen de daarvoor beschikbare handhavingscapaciteit worden opgepakt. Dat betekent de gebiedsgerichte handhaving plaats zal moeten krijgen in een van de komende uitvoeringsprogramma's en daar eventueel extra budget voor vrijgemaakt moet worden.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied Oosteinderweg is gelegen in het noorden van de gemeente Aalsmeer. Het beslaat het oostelijk deel van de bovenlanden langs de Ringvaart van de Haarlemmermeer en zijn feitelijk de oude oeverlanden van het Haarlemmermeer. In het noorden wordt het gebied begrenst door de Ringvaart en de gemeente Haarlemmermeer. De bebouwing langs de Schipholdijk manifesteert zich als oorspronkelijke lintbebouwng aan een dijk. Aan de polderzijde is het karakter het tegenovergestelde; bedrijventerrein Schiphol-Rijk, de kop van de start- en landingszone van de Aalsmeerderbaan en industrieterrein waar o.a. het proefdraaien van vliegtuigen plaatsvindt. Het plangebied wordt vanaf de noordzijde aanzienlijk gehinderd wat gevolgen heeft voor onder andere geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied.

Aan het zuiden grenst het plangebied aan de Hoge Dijk met daarachter in de droogmakerij het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer (tot de kruising met de Machineweg) en richting het oosten versnipperde bedrijvigheid en oude teeltgronden. De ruimtelijke en functionele samenhang met het noorden en zuiden is zeer beperkt. Het plangebied heeft meer hinder en beperkingen van deze gebieden dan synergie. Enkel de Hoge Dijk heeft binding met dit gebied doordat deze dijk de noordelijke zijde van het achtergelegen polder ontsluit. De Hoge Dijk is gedeeld particulier eigendom met recht van overpad. Van een structurele ontsluitingsweg kan daarom op dit moment geen sprake zijn. De omgelegde N201, die in een tunnel het gebied doorsnijdt, verbindt deze twee economische concentratiegebieden.

In het oosten van het plangebied ligt de Schinkelpolder en verder het Amsterdamse Bos. Het plangebied is functioneel verbonden met het Amsterdamse Bos door de aanleg van het Schinkelbos. Hier langs loopt de Groene As, een ecologische hoofdstructuur tussen Spaarnwoude en Amstelland. De Groene As sluit aan de westzijde van het plangebied aan op de Westeinderplas en de bovenlanden aan de Uiterweg. Hierdoor moet wel een passage door het Dorp worden gevonden. Direct aan het westen grenst het plangebied aan Dorpshaven, de nieuwste uitbreidingslocatie van Aalsmeer-Dorp. Het plangebied heeft meer samenhang met de aangrenzende gebieden in west-oost-richting. Deze komt extra tot uitdrukking in het lint van de Oosteinderweg dat van oudsher de belangrijkste verbinding is tussen Aalsmeer-Dorp en de Schinkelpolder en Amsterdamse Bos. Over het water worden de gebieden verbonden door de van west naar oost lopende Ringvaart.



Afbeelding 3: Ligging in de regio

5.1.2 Beschrijving deelgebieden

Van zuid naar noord tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart is plangebied stedenbouwkundig in te delen in drie zones. Deze indeling vindt zijn oorsprong in de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Na de droogmaking van de Schinkelpolder, de Oosteinderpoelpolder en de Legmeerplassen kwam de vervening tot stilstand. Aalsmeer begon zich te ontwikkelen als tuinbouwcentrum, allereerst vanaf de ontginningskades zoals de Oosteinderweg de bovenlanden in. De verkaveling bestond uit lang gerekte kavels en een fijnmazig slotenpatroon om voor de ontwatering van het gebied te zorgen.

De zonering vindt zijn grondslag in de door de raad aangenomen Vise op Hoofdlijnen dat ook de basis vorm voor het voorgaande bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005'. Ook de recent vastgestelde structuurvisie 'Bovenlanden Oosteidnerweg' gaat uit van een vergelijkbare zonering. De zonering gaat uit van een geleidelijke afname van bebouwingsdichtheid richting de Ringvaart:

- Zone 1: het bebouwingslint direct langs de Oosteinderweg. In de zone van circa 50 meter diep vindt in hoofdzaak wonen plaats in de vorm van vrijstaande en dubbele woonhuizen met bijgebouwen. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Levendig Lint';
- Zone 2: daarachter ligt de zone voor bedrijfsbebouwing. Van oorsprong zijn dit veelal kassen. De laatste decenia zijn in deze zone ook andersoortige bedrijfsgebouwen gebouwd. Deze zone heeft een variabele diepte en gaat vooral uit van de feitelijke situatie. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Ontwikkelingszone';
- Zone 3: Onbebouwde zone, hoofdzakelijk in gebruik als open teeltgrond. De afgelopen jaren loopt de teelt terug en worden veel gronden tevens gebruikt als recreatiekavel. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Groene Zone';
- Zone 4: De zone direct aan de Ringvaart en rond de Oosteinderpoel is veelal onbebouwd en biedt ruimte voor natuur en verdere natuurontwikkeling. In de structuurvisie vergelijkbaar met 'Ringvaartzone'.

Van west naar oost is er ook een globale indeling te maken. Deze komt vooral voort uit een functionele samenhang, die zijn oorsprong vindt in terugloop van de agrarische sector de afgelopen decennia en externe beperkingen. De begrenzingen hiervan zijn globaal en diffuus. Zo is er onderscheid te maken in:

<u>Ten westen van de Lib-zone 3</u>
In dit gebied vindt een grote verscheidenheid aan functies plaats. Deze zijn ook nauwelijks beperkt door externe factoren. Het lint bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woonbebouwing. Daarachter vindt men verschillende bedrijfsfuncties, variërend van een grote scheepswerf en groothandel in hout, jachthavenbedrijven met uiteenlopende

bedrijfsprofielen, recreatiekavels en versnipperde teeltgronden. De bedrijvigheid steekt op sommige plaatsen door de lintbebouwing door. De bedrijvigheid in dit deelgebied heeft een intensief karakter. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 350 tot 400 meter.




Afb. 4: Ligging deelgebied West; streetview grootschalige bedrijfsbebouwing (De Vries)

Lib-zone 3 en sloopzone

Deze gronden worden door de regelgeving rond het vliegverkeer Schiphol beperkt met betrekking tot gebruik en de aanwezigheid van bebouwing. Het lint bestaat uit vrijstaande woonbebouwing, met uitzondering van de 150 meter aan de noordzijde en 100 meter aan de zuidzijde van de Oosteinderweg. Binnen de sloopzone worden de woningen niet meer bewoond of zijn zelfs gesloopt. Het gebied wordt van noord naar zuid doorsneden door de N201 in een tunnel. Gronden op en aan weerzijde van de tunnel zijn als natuur ingericht. Overige gronden in dit gebied zijn hoofdzakelijk nog in gebruik als teeltgronden en een enkel geval omgezet naar recreatiekavels. Het gebruik binnen het deelgebied richt zich op extensieve vormen van (agrarische) bedrijvigheid. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 400 tot 500 meter.




Afb. 5: Ligging deelgebied sloopzone; streetview tunnelbak N201

Rond de Pontweg

De Pontweg is een eenzijdig woonlint dwars op de Oosteinderweg en loopt dood op de Ringvaart. Hier vindt men een restaurant. Direct ten westen van Pontweg bevindt zich het voormalige veilinggebouw Bloemenlust met een forse uitbreiding aan de achterzijde in de vorm van een loods. Het veilinggebouw heeft nu een indoorsport en -speelfunctie met horeca activiteiten. In de achtergelegen loods zit het distributiecentrum en kantoor van een grote sportketen. Aan weerzijde van de Oosteinderweg liggen twee hotels. Het

deelgebied manifesteert zich als het leisurezone. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 500 tot 600 meter.





Afb. 6: Ligging deelgebied Pontweg; streetview voorm. veiling Bloemenlust

Ten oosten van de Pontweg
Dit deelgebied is een afwisseling tussen natuur in de vorm van moerasbos en rietlanden en teeltgrond. De natuur valt grotendeels binnen natuurgebied Oosteinderpoel. Het teeltareaal bestaat uit voor Aalsmeerse begrippen ruime blokken van gegroepeerde akkers. Er vindt verspreid wat externe verblijfsrecreatie plaats op recreatiekavels of in zomerhuizen. Het lint bestaat uit vrijstaande woonbebouwing. Van oudsher ligt hier een aantal bedrijven (o.a. grondhandel) op min of meer afgekaderde percelen. De afstand tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart meet 600 tot bijna 1100 meter.





Afb. 7: Ligging deelgebied Oosteinderpoel; streetview vanaf de Mr. Jac. Takkade

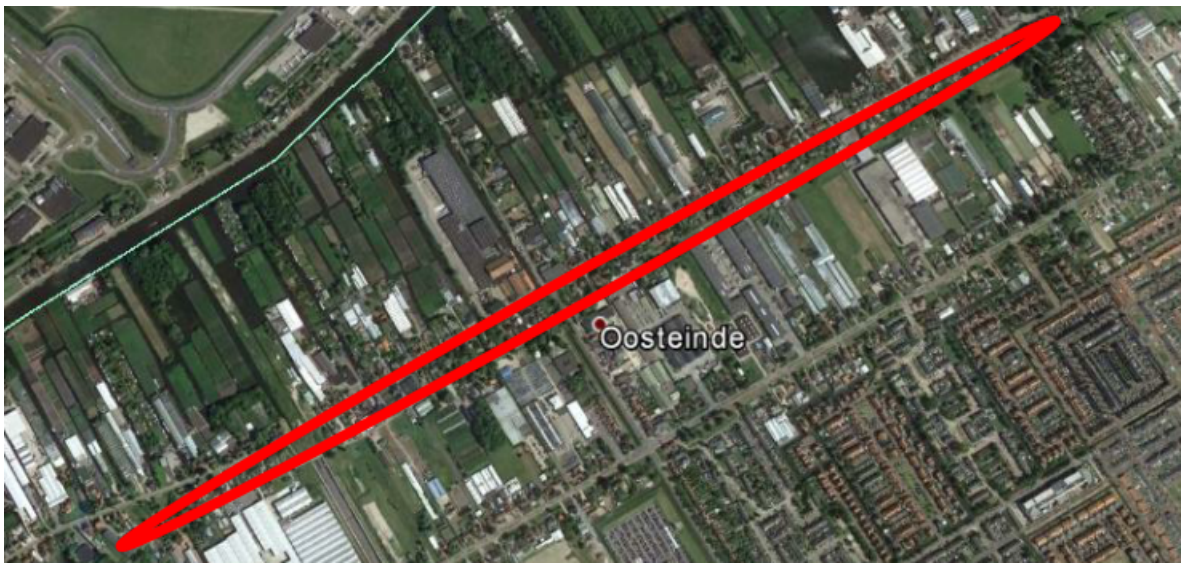
Zuidelijke driehoek
Het deelgebied aan de zuidwestzijde van Oosteinderweg is een uitstulping van het Bovenland en steekt als een soort scheg de achtergelegen polder in. In het zuiden wordt het gebied begrenst door de Stommeerkade en de Hoge Dijk, die hier nog redelijk onaangetast het hoogteverschil in het landschap accentueert. De verkaveling staat niet, zoals bij andere deelgebieden, haaks op de Oosteinderweg, maar haaks op de Hoge

Dijk. Het gebied kenmerkt zich als een mix tussen natuur en teeltgronden. De weinige teeltgronden komen langzaam in eigendom van Stichting De Bovenland die de gronden inrichten als natuur. Drager van de natuur is hier het Molmpoeltje. Het lint bestaat uit vrijstaande woonbebouwing en in een enkel geval een bedrijfsgebouw (garagebedrijf). De scheg meet, gemeten vanaf de Oosteinderweg, 50 tot 380 meter diep.



Afb. 8: Ligging deelgebied driehoek Hoge Dijk; streetview Molmpoeltje

Zuidelijk Oosteinderweglint
De zuidzijde van het lint van de Oosteinderweg verschilt van het noordelijke deel. De percelen zijn hier aanzienlijk minder diep omdat ze ingeklemd tussen de Oosteinderweg en de parallel hier aan lopende Hoge Dijk. De diepte van de percelen is slechts circa 50 meter. De korrelgroote van de bebouwing is hierdoor ook beperkt. Bebouwing manifesteert zich als vrijstaande woonbebouwing en schuren. In een enkel geval in de bebouwingsdichtheid op de percelen wel fors omdat er beperkt ruimte is. Dit is in enkele gevallen aan de orde bij percelen waar bedrijvigheid plaats vindt. Percelen hebben een hoofdontsluiting aan de Oosteinderweg, maar vaak ook een achterom met een recht van overpad via de Hoge Dijk.



Afb. 9: Ligging zuidelijk Oosteinderweglint

5.1.3 Gebiedswaarden

De gebiedswaarden komen voort uit de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Dit kan zijn als gevolg van natuurlijke invloeden of menselijk ingrijpen en bieden inzicht in

de verschillende perioden uit het verleden. De waarden worden ingezet ter verrijking van de ruimtelijke kwaliteiten en het uitdragen van de plaatselijke identiteit. De waarden zijn uit te splitsen in landschappelijke-, cultuurhistorische-, archeologische- of aardkundige waarden.

De Globale Cultuurhistorische Analyse, 'Gebroken landen, geheelde gronden' (zie paragraaf 6.4.13) geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Op basis van de historische ontwikkelingen is in Aalsmeer onderscheid te maken in de Bovenlanden (veengebieden) en de droogmakerijen (polderlandschap). Dit onderscheid is in hoge mate bepalend voor de ruimtelijke structuur en geleding van Aalsmeer en is te herleiden tot de geomorfologie (bodemgesteldheid, waterhuishouding, hoogteligging) en ontginningsstructuur.

Aalsmeer kent van oudsher een intensief en pluriform grondgebruik, veroorzaakt door de verscheidenheid in bodemopbouw, waterhuishouding en de grondslag voor het ontstaan van nederzettingen. Ondanks de menselijke ingrepen (ontginningen, veranderingen in de waterhuishouding en intensief grondgebruik) zijn de kenmerken van een hoogwaardige landschap en structuur nog steeds aanwezig en herkenbaar. De stedelijke en landschappelijke opbouw en ruimtelijke structuur kunnen als document van een langdurige en boeiende geschiedenis worden aangeduid.

Tot de Bovenlanden behoren de veengronden hoofdzakelijk aan de noordzijde van Aalsmeer. Het Aalsmeerse veengebied werd al sinds 1000 na Chr. ontgonnen. Er werden sloten gegraven om de afwatering te bevorderen en hoger gelegen kaden aangelegd om de verbinding met de buitenwereld te verbeteren en droge voeten te houden. De daarbij verkregen kaden dienden als voetpaden waarlangs, op een verhoogd gedeelte, de woningen werden gebouwd. Zo ontstonden langgerekte lintdorpen, waarvan de Oosteinderweg een voorbeeld is, dat al in de 17de eeuw prominent op de kaart zichtbaar is. Loodrecht op dit bewoningslint ontstonden smalle, langgerekte kavels, met daartussen sloten voor de ontwatering. Als gevolg van het zakkende veen moesten steeds meer afwateringssloten richting de nog niet drooggelegde Haarlemmermeer en de (Oosteinder)Poel aangelegd worden. Door het uitbaggeren van deze sloten en afkalving van de randen, zijn hier in de loop der tijd relatief brede sloten ontstaan.



Afb. 10: Historische kaart van Rijnland (1647) en situatie na ontginning

Vanaf de 14-de eeuw zijn de veengebieden grotendeels benut en afgegraven voor turfwinning. Legakkers en petgaten in de Bovenlanden laten de historie van de turfwinning zien. Door deze ontgravingen en inklinking van het veen zakte de bodem en ontstond een steeds grotere behoefte aan (droog) land. Met name de gronden aan de noordwestzijde van Aalsmeer werden opgehoogd met een mengsel van slootbagger,

stalmest en afval, zogeheten ‘toemaak’, waardoor ze een vruchtbare bovenlaag hebben gekregen. De gronden werden daardoor zeer geschikt voor teelt van bomen en heesters (met name seringen) en kleinschalige tuinbouw. Aanvankelijk voor boomkwekerijen en aardbeienteelt, vanaf de tweede helft van de 19 de eeuw ook steeds meer voor de bloementeelt. Als gevolg hiervan ontstonden direct achter het bewoningslint, vele langgerekte kassen, loodrecht op de Oosteinderweg.

Vanaf circa 1000 na chr. is het veengebied van Aalsmeer ontgonnen. De gronden zijn eerst voor akkerbouw en daarna als weiland gebruikt. De veenweidegebieden werden vervolgens al vroeg als veenkwekerijlanden ingezet. Aanvankelijk voor boomkwekerijen en aardbeienteelt, vanaf de tweede helft van de 19 de eeuw ook steeds meer voor de bloementeelt. Vanaf de 14-de eeuw zijn de veengebieden grotendeels benut voor turfwinning. Legakkers en petgaten in de Bovenlanden laten de historie van de turfwinning zien.

De ontstaansgeschiedenis geeft inzicht in de waardering van verschillende kernkwaliteiten.

Landschappelijke waarden
Kenmerkend voor het gebied Oosteinderweggebied is enerzijds het bovenland. Sinds de middeleeuwen is hier een fijnmazige verkaveling tot stand gekomen ten behoeve van de afwatering, de turfwinning en later, de tuinbouw. Anderzijds is daar de hoger gelegen kade ontstaan, de Oosteinderweg, dat fungeerde als doorgaande weg en waaraan woningen ontstonden. De Oosteinderweg raakte steeds meer verdicht. De afgraving ten behoeve van de turfwinning en het zakkende veen noodzaakte tot het maken van steeds meer afwateringsslootjes richting de nog niet drooggelegde Haarlemmermeer en de (Oosteinder)Poel waardoor een langgerekte strokenverkaveling is ontstaan, die haaks staat op het bewoningslint. Dit patroon van sloten is ook nu nog van belang voor de waterberging en ontsluiting van percelen en is van wezenlijk belang als raamwerk binnen op het Bovenland.

Natuurwaarden
Het plangebied is gelegen binnen een samenhangend NNN-gebied 'Westeinderplassen, Oosteinderpoel en Schinkelbos (A1)'. Het oppervlak van het NNN in dit gebied bedraagt 1232 hectare. De samenhang binnen het gebied komt vooral tot uitdrukking in het samenhangende oppervlaktewatersysteem. Dit bestaat uit zowel grote plassen als uit kleinschalige afwisselingen van open water en veeneilandjes, die worden verbonden door de ringvaart. Het gebied maakt deel uit van de zogenaamde Groene As en vormt samen met verschillende natuurverbindingen (ANV1 en ZNV1) een belangrijke schakel in de samenhang van het NNN op regionaal niveau. Bijlage 2 van de plantoelichting bevat de beschrijving van de 'Wezenlijke Kenmerken en Waarden' die voor dit gebied en de natuurverbindingen gelden.

Cultuurhistorische waarden
Het Oosteinderweggebied betreft veengronden met een strokenverkaveling uit de 17de eeuw. De menselijke ingrepen en het gebruik van de percelen kenmerken de cultuurgronden van het Bovenland. Het ophogen van veengronden met de zogeheten ‘toemaak’ is niet zeldzaam. Het opvaren van gronden is kenmerkend voor het landgebruik/behoud van de veengronden ten noorden en zuiden van Aalsmeer. De opgevaren gronden zijn door de hogere ligging, strookvormige verkaveling en het contrast met de omliggende polders duidelijk herkenbaar. De samenhang met de oorspronkelijke ontginningsas; de huidige Oosteinderweg, is goed herkenbaar, evenals de samenhang met de Ringvaart van de Haarlemmermeer.

De ruimtelijke relicten herinneren aan de ontstaansgeschiedenis van het Oosteinderweggebied. Als gevolg van de tuinbouw en bloementeelt die zich ontwikkelde

in de 19de eeuw, zijn direct achter het bewoningslint aan de Oosteinderweg vele kassen ontstaan. Deze werden veelal geflankeerd door schoorstenen en ketelhuizen, ten behoeve van het warmstoken van de kassen. Er hebben er vele tientallen gestaan aan de Oosteinderweg. Het overgrote deel van deze schoorstenen is inmiddels verdwenen. Er resteren er nog enkele, waarvan een deel is afgetopt. Het gebied is als geheel van hoge cultuurhistorische waarde.

Aan de Oosteinderweg is een aantal gemeentelijke en Rijksmonumenten gelegen die de hierboven beschreven ontstaansgeschiedenis van het Oosteinderweg gebied weerspiegelen. Grenzend aan de oostzijde van het Oosteinderweggebied ligt het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht Bovenland-Benedenland, en behelst de Mr. Jac Takkade en aangelegen bebouwing met historische waarde en twee monumentale molens (Molen de Zwarte Ruiter, Rijksmonument en molenstomp Jac Takkade 15, gemeentelijk monument) gelegen aan de oostzijde van de Mr. Jac Takkade, net buiten het plangebied).

Gemeentelijke monumenten zijn:
- Oosteinderweg 129 (woonhuis kwekerij Pomona), 1901;
- Oosteinderweg 392-394 (kerk, pastorie en begraafplaats), 1769.

Rijksmonumenten zijn:
- Oosteinderweg 213, 215 (woonhuis kwekerij), 1923;
- Oosteinderweg 245-247 (voormalige Bloemenveiling Bloemenlust), 1921.

Het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Beneden-Bovenland' voor zover gelegen binnen het plangebied omvat Mr. Jac. Takkade 1a, 1, 8, 11 en de daaraan grenzende gronden direct aan de Mr. Jac. Takkade. Bijlage 3 van de plantoelichting bevat de beschrijving van dit beschermde dorpsgezicht.

<u>Archeologische waarden</u>
De Oosteinderweg is een van de oudste bewoningslinten in Aalsmeer, en heeft een zeer hoge archeologische waarde. Sporen van bewoning vanaf de late middeleeuwen worden in de linten verwacht. De grenzen van de middeleeuwse ontginningsblokken zijn rechte en slingerende ontginningsassen en rechte zij- en achterkaden vormden vaak de basis van het wegenpatroon. Achter het woonlint is het gebruik minder intensief geweest maar niet minder waardevol. Hier zullen vooralsnog sporen gevonden kunnen worden die ons iets vertellen over de geschiedenis en de ontwikkeling van de grondgebonden teelt.

Archeologische resten van de bewoners vanaf de Late Middeleeuwen kunnen zich reeds enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en kunnen concreet bestaan uit huisplaatsen, ploegsporen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen en gereedschappen. Op basis van deze verwachting en het feit dat in veengronden archeologische resten doorgaans goed geconserveerd worden, zijn deze terreinen langs het woonlint van zeer hoge archeologische waarde en de gronden op het Bovenland van hoge archeologische waarde.

Het bestaande kerkterrein van Oosteinde (hoek Oosteinderweg, Kerkweg) kan resten uit de Late Middeleeuwen bevatten. In de ondergrond zijn mogelijk fundamenten aanwezig van oudere voorlopers van de huidige kerkgebouwen, menselijke resten en sporen van grafrituelen. Dit is echter nog niet door middel van onderzoek geverifieerd.

Bijlage 4 van de plantoelichting geeft een overzicht van de verschillende regimes binnen het plangebied.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Wonen

Wonen binnen het plangebied concentreert zich hoofdzakelijk in het woonlint binnen een strook van maximaal 50 meter van de Oosteinderweg en langs eenzelfde strook langs de Pontweg. De verschijningsvorm is over het algemeen vrijstaande- en twee-onder-een-kap-woningen en in enkele gevallen appartementen of bovenwoningen boven een bedrijfsruimte of detailhandel.

In uitzonderlijke gevallen vindt wonen achter het lint plaats of langs de Mr. Jac. Takkade, waarvan de westzijde niet als woonlint kan worden aangemerkt. Van oorsprong waren dit noodwoningen of bedrijfswoningen.

Daarnaast ligt binnen het plangebied een flink aantal woonarken. Langs de Oude Spoordijk liggen 27 woonarken die direct vanaf de openbare weg bereikbaar zijn. Achter het Oosteinderweglint liggen nog eens 47 woonarken die niet direct vanaf de openbare weg bereikbaar zijn.

Uit de inventarisatie is gebleken dat er binnen het plangebied een aantal gevallen van illegale bewoning van schuren en bedrijfsgebouwen is geconstateerd. Ook vindt er op een aantal locaties illegale huisvesting van arbeidsmigranten in de vorm van kamerverhuur plaats. Het gros van deze situaties is al bekend en zijn aangeschreven. Legalisatie ligt hier niet voor de hand (zie verder paragraaf 6.4.10).

5.2.2 Bedrijven

Verspreid over het plangebied liggen verschillende commerciële bedrijven en kleinschalige bedrijfsterreinen met bedrijfsverzamelgebouwen. De bedrijfsbebouwing ligt doorgaans achter de lintbebouwing, maar de entree van het bedrijfsperceel en het parkeren en laad- en losmogelijkheden liggen in veel gevallen in het zicht. Bedrijvigheid manifesteert zich fysiek in vier vormen:

- binnen de woningen of bij de woning horende bijgebouwen in de vorm van huisgebonden beroepen of bedrijven;
- binnen specifiek voor de bedrijfsfunctie gebouwde nieuwe opstallen;
- binnen voormalige (verbouwde) agrarische opstallen zoals kassen;
- (deels) buiten opstallen (open grond, op verhardingen, in water).

De aanwezige bedrijven lopen uiteen van milieucategorie 1 tot en met 5.1. Het is een verzameling bedrijven van kleinschalige bedrijven met een lokaal karakter tot en met grote bedrijven met een regionaal karakter en zelfs toonaangevend binnen de sector waarbinnen het beweegt zoals Koninklijke De Vries Scheepsbouw BV (Oosteinderweg 25) of het distributiecentrum van Perry Sport (Oosteinderweg 247b).

Er is onderscheid te maken in bedrijven die zijn aan te merken als passend binnen het profiel van het plangebied. Deze bedrijven zijn gebonden aan het water en/of de oorsponkelijke tuinbouw en dragen bij aan de kwaliteit of het landschappelijke karakter van het gebied. Hieronder valt in ieder geval: agrarische bedrijvigheid (zie paragraaf 5.2.4) en watergerelateerde bedrijvigheid, waaronder jachthavens, scheepswerven, botenstallingen ed. Deze watergerelateerde bedrijvigheid is te vinden op Oosteinderweg 25, 55, 105, 105a, 123a, 123c, 125a en 127, Pontweg 12, Ringvaart-Aalsmeerderdijk 542 en 580 en Ringvaart-Schipholdijk 502.

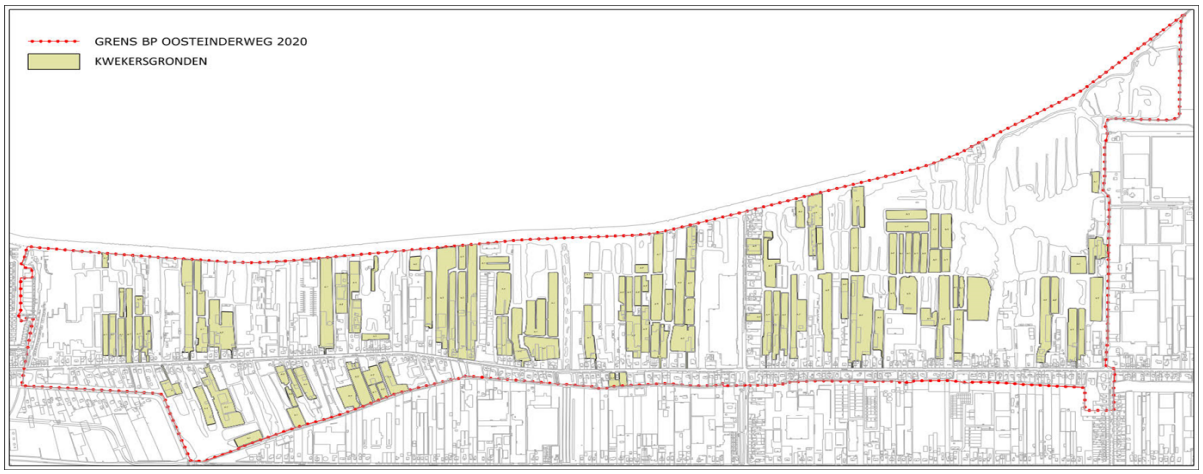
Garagebedrijven, welke als minder passend binnen het gebied kunnen worden gezien, zijn aanwezig op Oosteinderweg 110, 174, 222, 340.

5.2.3 Kantoren

Binnen het plangebied ligt een solitair kantoorgebouw op Oosteinderweg 315 (accountantkantoor). Het distributiecentrum van Perry Sport huisvest 2750 m2 aan kantoor. Daarnaast er kantoorruimten behorende bij de aanwezige bedrijven of aan huis aanwezig.

5.2.4 Agrarisch

Het plangebied is, gezien de specifieke bodemopbouw, van oudsher in gebruik als teeltgrond ten behoeve van de seringenteelt. Teelt vindt plaats in open grond, waarna de plant in kassen in bloei worden getrokken. Tegenwoordig zijn veel kwekerijen gestopt door gebrek aan opvolging op schaalvergroting en overgestapt op andere teelt dan seringen. Op Oosteinderweg 73, 107, 120, 133, 141, 161, 169, 216, 225, 235, 263, 265, 267, 333, 365 en 385, Mr. Jac. Takkade 8 en Pontweg 18 en 19 bevinden zich nog kwekerijen. Deze hebben zelf grond in eigendom of pachten dit. Het is niet altijd zo dat alle gronden van een kwekerij aaneengesloten zijn. De kwekerijen liggen ook zeer verspreid over het plangebied en strekken zich uit van direct achter het woonlint tot aan de Ringvaart.



Afb.11: Globaal overzicht agrarische gronden

5.2.5 Maatschappelijke functies

Binnen het plangebied ligt een beperkt aantal maatschappelijke functies. Het gaat hier om een religieuze voorziening op Oosteinderweg 273a (Oosterkerk van de Hervormde wijkgemeente Aalsmeer-Oost) en een aantal medische voorzieningen in de vorm van praktijkruimten op Oosteinderweg 266 en 345a (huisartsen).

Er bevindt zich een aantal functies in de dienstverlenende sfeer. Deze vallen onder de beroepen met praktijk/behandelruimte aan huis zoals alternatieve genezers, kappers, nagelstudio's ed.

5.2.6 Verkeer en vervoer

Ontsluiting
De Oosteinderweg is een belangrijke ontsluitingsweg tussen Aalsmeer-Dorp (west) en het Amsterdamse Bos en de A9 (oost). De weg is daar nauwelijks op ingericht; de breedte is beperkt en er zijn geen vrijliggende fietsstroken. Sinds de omlegging van de N201 en de afsluiting voor het doorgaande verkeer van de Oosteinderweg op de Bosrandweg is het trace minder van belang als ontsluitingsweg. Dit is zeker het geval als de verbinding tussen het centrum en de Aalsmeerderweg is gerealiseerd in de vorm van de Noordvork.

De Ringvaart van de Haarlemmermeer heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de diepe percelen die niet direct vanaf de weg bereikbaar zijn. Deze wordt vooral benut door recreanten en bedrijfsmatig vervoer van goederen. De watergangen binnen het plangebied worden waar mogelijk benut voor de recreatievaart en vervoer van teeltgewassen.

De Oude Spoordijk, Pontweg en de Mr. Jac. Takkade zijn doodlopend tot aan de Ringvaart en dienen enkel voor de ontsluiting van de daaraan gelegen percelen.

Parkeren
Over het algemeen vindt het parkeren bij woningen plaats op eigen terrein. Aan de noordzijde van de Oosteinderweg is ruimte gemaakt voor langsparkeren, al is dit tussen het trottoir en de fietsstrook krap bemeten. Door de vele erfontsluitingen kan niet alle ruimte benut worden. Aan de zuidzijde van de weg is geen ruimte gereserveerd voor langsparkeren. Hier grenst de sloot direct aan de fietsstrook.

Bedrijven regelen het parkeren ook op het eigen terrein. Over het algemeen is dit voldoende. Wel is er enige parkeerdruk te ervaren rond de kruising met de Pontweg en de Machineweg, daar waar verschillende verkeersaantrekkende functies zitten (horeca, leisure en detailhandel). Op eigen terrein zijn de parkeervoorzieningen niet altijd voldoende of wordt het dubbelgebruik niet altijd optimaal benut. Langs de Pontweg liggen hier circa 25 openbare dwarsparkeerplaatsen.

5.2.7 Horeca

Langs het lint van de Oosteinderweg ligt een aantal horecazaken. Het gaat hier om lichte horeca tot en met categorie 2 (daghoreca, cafe, snackbar, restaurant) op Oosteinderweg 208, 287 en 387 en twee hotels op Oosteinderweg 243 en 248. Op Oosteinderweg 247 (The Beach, Chimpie Champ en Glow Golf) en 273a (kerk) is ondersteunende horeca aanwezig. Aan het eind van de Pontweg ligt ook nog een restaurant.

5.2.8 Detailhandel

Binnen het plangebied ligt een aantal detailhandelvestigingen, variërend van reguliere winkels, ondersteund aan het ter plaatse aanwezige bedrijf, perifere detailhandel of groothandel. De locatie Oosteinderweg 91 onderscheidt zich door de vestiging van verschillende BV's die tesamen bekend staan onder Bouwplein Carpentier Mooren dat bouwmaterialen levert voor bouwbedrijven.
- Oosteinderweg 71: Decorette Piet (detailhandel in woninginrichting);
- Oosteinderweg 91: Probin Aalsmeer (groothandel in ijzer- en metaalwaren);
- Oosteinderweg 91: Bouwplein CarpentierMooren BV (groothandel in bouwmaterialen);
- Oosteinderweg 91: De Carpentier Wonen BV (detailhandel in keukens);
- Oosteinderweg 91: De Carpentier Tuinbout BV (groothandel hout);

- Oosteinderweg 110: Van Kouwen (garage, Opel dealer);
- Oosteinderweg 205a: Kringloop Mania (kringloopwinkel);
- Oosteinderweg 205b: Baby Jungle BV (detailhandel in babyartikelen);
- Oosteinderweg 222: Autobedrijf J.C. Baarse (autogarage en verkoop);
- Oosteinderweg 247b: Perry Sport (groothandel sportartikelen);
- Oosteinderweg 249: Prenatal (detailhandel in babyartikelen);
- Oosteinderweg 246a: Interschouw (installatie en verkoop van haarden);
- Oosteinderweg 303 en 357: Jongkind Grond BV (groothandel in grond/kunstmest)
- Oosteinderweg 340: Cor Millenaar BV (garage, Mercedes dealer);
- Oosteinderweg 391: Gebroeders Eveleens (groothandel in tuinbouwproducten);

5.2.9 Sport en leisure

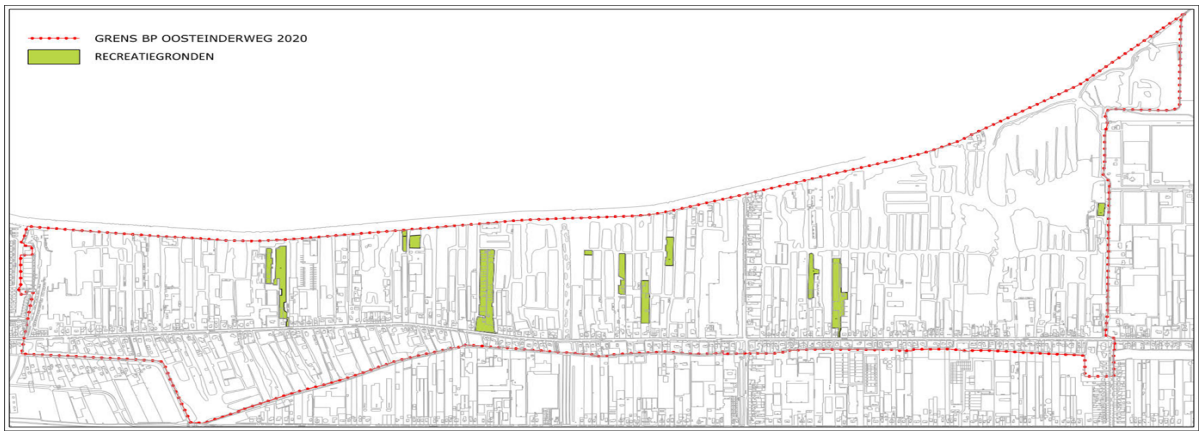
Rond de kruising van de Pontweg met de Oosteinderweg ligt een aantal sport- en leisurevoorzieningen. Het gaat hier om een indoor beachsportcentrum (The Beach), een indoor speeltuin (Chimpie Champ) en een indoor midgetgolfbaan (Glow Golf). Deze zijn gevestigd in een voormalig veilinggebouw.

Op de hoek met de Mr. Jac. Takkade ligt een natuurzwembad Het Oosterbad.

5.2.10 Recreatie

De aanwezigheid van recreatievoorzieningen manifesteert zich op verschillende manieren. Zo is er binnen het plangebied een aantal jachthavenbedrijven dat zich richt op de pleziervaart (zie paragraaf 5.2.2). Binnen deze jachthaven is het ook toegestaan dat verblijfsrecreatie in de vorm van woonarken plaatsvindt. Op deze woonarken mag, voorzover deze zijn gelegen binnen een jachthaven, onder voorwaarden, gedurende het gehele jaar verbleven worden.

Een aantal voormalige kwekerspercelen is opgedeeld en omgezet naar recreatiekavels voor verblijfsrecreatie. Per kavel is veelal een klein gebouwtje opgericht. Dit is in ieder geval aan de orde achter Oosteinderweg 97, 149/151a, 225 en 277. Ook op andere locaties worden agrarische bestemmingen gebruikt voor recreatieve doeleinden zoals achter Oosteinderweg 125, 129, 211, 219 en 269.



Afb. 12: Globaal overzicht recreatiegronden

Er liggen 6 zomerhuisjes in het plangebied, waarvan er 5 zijn gelegen in of in de nabijheid van het natuurgebied Oosteinderpoel.

Achter Oosteinderweg 287 zijn een aantal functies aanwezig in en rond voormalige kassen die samenhangend en in aanvulling op elkaar kunnen uitgroeien tot een recreatief steunpunt.

Aan het einde van de Mr. Jac. Takkade ligt een voorziening voor extensieve dagrecreatie aan de Ringvaart. Hier ligt ook een voorziening (stichting) die zich specifiek richt op recreëren van jeugd en jong volwassenen ter plekke.

5.2.11 Natuur

In het uiterste oosten is het beschermde natuurmonument Oosteinderpoel gelegen. Het circa 39 hectare grote laagveenmoeras bestaat uit water, moerasbosssen en rietlanden.



Afb. 13: Begrenzing natuurgebied Oosteinderpoel

Verspreid over het plangebied liggen verschillende kavels/eilanden met natuurwaarden die als 'stepping stones' en verbinding leggen tussen het Amsterdamse Bos, via de Oosteinderpoel naar de Westeinderplassen (Groene As). In het zuiden, daar waar de Hoge Dijk wijkt van de Oosteinderweg, ligt het Molmpoeltje. De percelen in dit gebied bevatten natuurwaarden.

Al deze gronden maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (zie ook afbeelding 15).

5.2.12 Kabels en leidingen

In het uiterste westen loopt van noord naar zuid langs de Oude Spoordijk een 12" 40 bar gasleiding (W-529-01). Op deze planologisch relevante leiding is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Langs het trace van de Oosteinderweg, Oude Spoordijk, Pontweg en Mr. Jac. Takkade lopen kabels en leidingen (gas, water, electra) ten behoeve van de huisaansluitingen. Deze nutsleidingen zijn in beginsel niet planologische relevant.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 INLEIDING

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

6.2 Rijksbeleid

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

6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:
- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale 13 belangen (Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Electriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden) uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Ten aanzien van het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de bepalingen ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland van belang. Het Natuurnetwerk Nederland is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgelegd. De PRV geeft regels die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen met betrekking tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Zie verder paragraaf 6.3.2.

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB), die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Zie bijlage 5 van de plantoelichting voor een kaart met de toetshoogtes. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB (zie tevens bijlage 6 van de plantoelichting).

De procedures voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden. De genoemde beperkingen betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de
- veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen.

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan en van drie woningen in de lintbebouwing gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour (zone 5) gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. In het landelijk gebied is in het LIB een verbod op nieuwe woningbouwlocaties verankerd (art. 2.2.1d lid 1). Daarnaast motiveren gemeenten in de toelichting op haar besluit de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke

gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen (art. 2.2.1d lid 2). Dit zogenaamde 'rekenschap geven' is nader geborgd in de PRV van Noord-Holland.

Relevantie plangebied
Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. In het kader van het LIB geldt hier een toets bouwhoogte oplopend van 1 (Pontweg) tot 24 (uiterste westen) en 26 meter (uiterste oosten). Voor de toetshoogtes radar geldt een hoogte van 27 oplopend tot 39 meter. In onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwhoogtes toegestaan die boven deze radar- of toetshoogten uitkomen, behoudens de bestaande bebouwing langs delen van de Pontweg.

Voor het plangebied geldt tevens beperkingen ten aanzien van geluidgevoelige objecten. Het overgrote deel van het plangebied Oosteinderweg, met uitzondering vna het uiterste oosten ligt binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt binnen zone 4 van het LIB.

Daarnaast ligt het plangebied nagenoeg binnen de 20 Ke-zone. In dit bestemmingsplan worden geen woningbouw ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen deze zone. Tenslotte ligt het plangebied binnen de zone waar geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen) zijn toegestaan. Het bestemmingsplan maakt dergelijke functies niet mogelijk (zie bijlage 7 van de plantoelichting voor de zone).



Afb. 14: Lib-zones over het plangebied.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Conclusie
Gelet op de geformuleerde ambitities wordt in dit plangebied geinvesteerd in het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij de landschappelijk en cultuurhistorische context als een dragende pijler wordt beschouwd. Vooral de visie op het gebied dat volgend op het bestemmingsplan wordt vastgesteld, geeft aanknopingspunten voor een verdere (door)ontwikkeling van haar economische kansen. Deze zijn gericht op innovatief ruimtegebruik, intensiveren, herstructureren, kwaliteitsverbetering van recreatief aanbod en tuinbouw- en watergerelateerde functies in combinatie met het uitbouwen van het Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen.

6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 3 september 2019 heeft Gedeputeerde Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 17 september 2019 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8b) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben

op Natuurnetwerk Nederland (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Bestaand stedelijk gebied / Landelijk gebied
De PRV maakt onderscheid tussen bestaand stedelijk gebied (BSG) en Landelijk gebied. Tot BSG wordt gerekend het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het BBG/BSG wordt ook niet langer aangeduid op een illustratieve kaart bij de PRV.

In beginsel worden er binnen BSG geen regels gesteld met betrekking tot verstedelijking. Enkel als het gaat om het vestigen van detailhandel op bedrijven- of kantoorlocaties (art. 5b). In ieder geval is er altijd een regionale afstemming nodig bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is anders voor het Landelijk gebied waar verschillende vormen verstedelijking in principe wordt tegengegaan.

Regels voor het gehele grondgebied
Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Daarnaast stelt de PRV regels voor detailhandel (art. 5b), voor kleinschalige ontwikkeling (art. 5c), voor transformatie glastuinbouw (art. 5d) en voor woningen binnen de 20 Ke-zone (art. 5e). Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i van het Bro mogelijk.

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling
Kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorzien is van een stedelijke functie. Het aantal woningen mag niet toenemen. Van deze regel kan onder voorwaarden afgeweken worden ten behoeve van de realisatie van maximaal twee burgerwoningen. Bebouwing buiten het bouwblok is mogelijk mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot. En kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand gebied is tevens toegestaan indien een andere artikel in de provinciale verordening dit mogelijk maakt.

Artikel 5d Transformatie glastuinbouw
Nieuwe bebouwing of een functieverandering van een bestaand glastuinbouwbedrijf naar wonen, bedrijvigheid, kantoren of voorzieningen, is uitsluitend mogelijk indien:
a. toepassing wordt gegeven aan artikel 13a, artikel 16, artikel 17, of artikel 26c van de verordening, of de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de in artikel 5a bedoelde schriftelijke afspraken en de locatie direct aansluit op bestaand stedelijk gebied en niet is gelegen in glastuinbouwconcentratiegebied of tuinbouwconcentratiegebied, of;
b. de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de door de stuurgroep Greenport Aalsmeer gemaakte schriftelijke afspraken.

Artikel 5e Woningen binnen de 20 Ke-contour
1. Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour, zoals aangegeven op kaart 11 en de digitale verbeelding ervan, kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied voorzien in nieuwe woningen op de gronden binnen de 20 Ke-contour, zoals aangegeven op kaart 11 en de digitale verbeelding ervan:
   a. die tot stand komen door toepassing van artikel 5c, artikel 13a, artikel 16, artikel 17 of artikel 26, eerste lid, onder c, of;
   b. waarvoor een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart in samenhang met artikel 2.2.1e, vijfde lid, van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is verleend, of;
   c. die mogelijk worden gemaakt binnen de verstedelijkingslocaties als bedoeld in artikel 2.2.1e, derde lid, van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.
3. Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen, alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent.

Ten aanzien van de uitwerking van de in artikel 5e lid 3 opgelegde plicht tot rekenschap geven heeft de Provincie op 26 april 2017 de 'Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. Gemeenten worden geacht hieraan uitvoering te geven bij het besluiten over het toevoegen van woningen binnen de 20-Ke-contour.

Het bestemmingsplan voorziet niet dergelijke concrete ontwikkelingen. Mochten ontwikkelingen in de toekomst aan de orde komen, ofwel met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of in afwijking van dit bestemmingsplan, dan zal dat rekenschap bij die besluitvorming aan de orde moeten komen.

Binnen het plangebied liggen ook geen aardkundig waardevolle gebieden. Het plan is dan ook niet in strijd met artikel 8 dat hiervoor regels geeft.

Regels voor het landelijk gebied
Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied (buiten bestaande stedelijk gebied) dient voldaan te worden aan een ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15). Deze ruimtelijke kwaliteit is beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (zie 6.3.3) zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018. Bij dergelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met:
a. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
b. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
hierbij wordt betrokken:
c. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
d. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
e. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

In principe maakt het bestemmingsplan geen directe bouwtitels voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk binnen het Landelijk gebied. De toelichting van dit bestemmingsplan gaat wel in op de ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristiek en bestaande kwaliteiten van het gebied (zie paragraaf 5.1).

Regels met betrekking tot Natuurnetwerk Nederland
Artikel 19 geeft regels voor het aanwezige Natuurnetwerk Nederland (NNN) en natuurverbindingen. Een bestemmingsplan voor gebieden die behoren tot natuurnetwerk Nederland of een natuurverbinding strekt tot de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden. Het bestemmingsplan stelt regels met dit doel waarbij de wezenlijke

kenmerken en waarden van de gebieden in acht moeten worden genomen. Een bestemmingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden. Slechts onder strikte voorwaaden zijn nieuwe activiteiten mogelijk.

Het plangebied kent een versnipperd natuurnetwerk dat in de vorm van 'stepping stones' langs de Ringvaart van west naar oost loopt. De gebieden hebben reeds een natuurfunctie of deze natuur dient in de toekomst te worden aangelegd. Het beheer vindt in veel gevallen plaats door Landschap Noord-Holland of Stichting De Bovenlanden. Door het gebied loopt een natuurverbinding over de Ringvaart met een aftakking schuin over de tunnelbak van de N201, de Hogedijk en de Oude Spoordijk. De kenmerken en waarden van deze gronden zijn beschreven in paragraaf 5.1.3 De wijze waarop deze kenmerken en waarden beschermd worden en hoe negatieve effecten kunnen worden voorkomen is beschreven in paragraaf 7.8.



Afb. 15: Natuurnetwek Nederland en natuurverbindingen

Regels met betrekking tot De Blauwe Ruimte
Artikel 30 geeft regels voor de aanwezige regionale waterkeringen. De waterkerende functie hiervan dient beschermt te worden en een vrijwaringszone dient opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De Hoge Dijk en de Mr. Jac. Takkade worden gerekend tot regionale waterkering. Het bestemmingsplan regelt de bescherming door middel van een dubbelbestemming.

Regionale waterkeringen (artikel 30)
Langs de Hogedijk en Stommeerkade is een regionale waterkering gelegen. Deze waterkering is op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen waaraan regels verbonden zijn.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de PRV.

6.3.3 Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025

De ruimtelijke visie is gericht op de ruimtelijke ontwikkeling van de glastuinbouwproductiebedrijven in de Greenport Aalsmeer van 2015 tot 2025.

De kern van de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 is als volgt geformuleerd:

1. De Greenport Aalsmeer wil inzetten op de kansen:
   a. Een regionale ruimtelijke strategie / visie om investeringen te sturen.
   b. Zorgen voor voldoende grootschalig kwalitatief goed en modern glasareaal.
   c. Ondernemers met niches / specialisaties ruimte geven. Deze versterken de handelsfunctie.
   d. Inzetten op duurzaamheid: CO2 en restwarmte gebruiken in kansrijke gebieden. Lagere energielasten zijn belangrijk voor de productie (groot deel van de uitgaven).

2. De Greenport Aalsmeer gaat samenwerken aan de opgave:
   a. Er is te veel (verouderd) glasareaal. Dat verouderde aanbod wil de Greenport Aalsmeer de komende tien jaar zoveel mogelijk transformeren.
   b. Eigenaren van verouderd glasareaal zijn de eerste probleemhouders. Afboekingen zullen noodzakelijk zijn. De samenwerkende partijen binnen de Greenport Aalsmeer spelen een faciliterende rol.
   c. Een regionale aanpak in de transformatie van verouderd glasareaal is van belang.
   d. Door de gerichte en flexibele inzet van een regionale instrumentenkoffer, benutten bedrijfsleven en overheid kansen om gedoseerd en gefaseerd verouderd glasareaal van de markt te halen.

Binnen de Greenport Aalsmeer zijn de glastuinbouwgebieden ingedeeld in vijf catergorieen waarop kan worden gestuurd. Per categorie ontstaat een ontwikkel- en investeringsperspectief. De vijfde categorie 'transformatiegebieden en verspreid glas' behoort niet meer toe aan het glastuinbouwconcentratiegebied, en is transformatie naar andere functies gepland/mogelijk.

In het plangebied Oosteinderweg is geen glastuinbouwconcentratiegebied (cat. 1 t/m 4) gelegen. Ook maken de tuinbouwgronden geen deel uit van categorie 5. De Stuurgroep Greenport Aalsmeer heeft in haar besluit van 18 mei 2017 nader geduidt in hoeverre zij nader sturen op glas of glasbestemmingen buiten de categorieen. De Stuurgroep heeft ingestemd met de functiewijziging op locaties:

   a. met een glastuinbouwbestemming die niet zijn aangeduid op de bij de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 behorende kaart en waar geen fysiek glas aanwezig is, of;
   b. op die kaart als te transformeren aangegeven individuele locaties van verspreid glas gelegen buiten de aangeduide gebieden 1 tot en met 5;

Dit betekent dat er vanuit de Greenport Aalsmeer geen bezwaren tegen een transformatie van de betreffende locaties zijn, zodat op voorhand met eventuele functiewijzigingen kan worden ingestemd. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste in artikel 5d onder b van de PRV. Het besluit van de Stuurgroep doet geen uitspraak over welke functies passend en gewenste zijn op deze gronden. Deze stellingname is wel van belang bij de uitwerking van de verdere visie voor het plangebied en individuele ontwikkelingen en transformaties van agrarische percelen.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente is neergelegd in de Gebiedvisie 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.

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

Uit de gebiedsvisie volgt voor het plangebied Oosteinderweg een aantal thema's die in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeven:

Ruimtelijk karakter
Accent moet worden gelegd op het behoud en versterken van het dorpse karakter. Dit karakter wordt in het plangebied bepaald door het Bovenland en de lintstructuur van de Oosteinderweg. Zaak is op het Bovenland met haar verschillende belangen (economisch, landschappelijk en ruimtelijk) een herschikking van functies plaats te laten vinden. Daarnaast is het van belang de lintstructuren met kleinschalige bebouwingspatronen te waarborgen waarbij een afwisseling tussen openheid en dichtheid behouden dient te blijven.

Landschap, groen en water
Het benutten van de unieke afwisseling in groen, wateren bebouwing in de Bovenlanden. Om de kleinschaligheid en het groene karakter te behouden, wordt een rem gezet op de ontwikkeling van meer grootschalige bedrijven in de linten. Vergelijkbaar met de herstructurering van glastuinbouwbedrijven, wordt verplaatsing van de bedrijven die zich verder willen ontwikkelen naar de gespecialiseerde bedrijventerreinen in de gemeente voorgestaan. Het is belangrijk om in een later stadium te benoemen wat de Gemeente Aalsmeer exact voorstaat in de Bovenlanden. We weten dat natuur waarschijnlijk onbetaalbaar is, 'wonen' niet kan als gevolg van regelgeving en het uitbreiden van 'werken' hier ongewenst is. In de 'sloopzone' zijn zeer weinig mogelijkheden voor andere invulling dan natuur. Het ligt dan ook voor de hand om de sloopzone en wellicht een deel van het gebied daarom heen aan te wijzen als natuurgebied.

De Oosteinderpoel en het Molmpoeltje zijn natuurgebieden waar de wisselwerking tussen land en water van groot belang is. In beide gevallen gaat het om een watergebied met aangrenzende moerasjes en rietlanden. Het behoud van de aanwezige kwaliteiten staat hier voorop. Belangrijk is dat vanaf het Schinkelbos en de Oosteinderpoel de groenverbinding langs de Bovenlanden richting de Westeinderplassen verder tot stand wordt gebracht. Het doel is om in de daartoe benodigde zone de aanwezige kwaliteiten te versterken en het gebied als ecologische verbindingszone geschikt te maken. In deze zone krijgt de natuur voorrang en wordt nieuwe bebouwing tegengegaan. Omdat de Aalsmeerder graag van deze gebieden wil genieten, zullen deze gebieden (beperkt) toegankelijk moeten worden gemaakt.

Wonen
In algemeenheid streeft Aalsmeer naar meer differentiatie in het toekomstig woningbouwprogramma al zal dit niet direct buiten het bestaande dorpsgebied worden gezocht. In de linten dient meer eenheid in de ruimtelijk opbouw tot stand te komen door aandacht te geven aan de openbare ruimte en specifiek beleid te voeren voor toe te voegen bebouwing. Bijzondere aandacht dient gegeven te worden aan het realiseren van woonruimte voor arbeidsmigranten.

Bedrijvigheid

Groei van grootschalige bedrijvigheid in de linten dient tegen te worden gegaan. Actieve uitplaatsingen zullen niet worden ondernomen. In de linten dient ontvlechting van wonen en bedrijvigheid plaats te vinden. Het gaat hier in eerste instantie om lokale bedrijven die vanwege de aard en schaal op de huidige locatie klem zitten.

In de linten met diepe achtererven is in de loop der tijd bedrijfsbebouwing in diverse maatvoeringen en vormgeving gerealiseerd. Dit heeft niet in alle gevallen bijgedragen aan een hoge beeldkwaliteit. Grootschalige (bedrijfs)bebouwing doet afbreuk aan het rechtlijnige karakter van de landschapslijnen en aan de oorspronkelijke lintstructuur. Het is niet reëel te veronderstellen dat dergelijke ontwikkelingen kunnen worden teruggedraaid. Uitgangspunt is dat verdergaande grootschalige ontwikkelingen zoveel mogelijk moeten worden beperkt en nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Oplossingsrichtingen hierbij zijn het zoeken naar nieuwe locaties voor bedrijven die op de huidige plek 'op slot' zitten. Bij nieuwe initiatieven (sloop-herbouw of kleinschalige uitbreiding) vormen de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormig karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en eventuele doorzichten naar het achterliggende polderlandschap een belangrijke elementen in het afwegingskader. Er zal moeten worden gezorgd voor afscherming van de woonlinten door een groenzone tussen het woonlint en de bedrijvigheid te plaatsen.

Het gebied heeft op langere termijn te weinig draagkracht om de verschillende watersportbedrijven en versnipperde kwekerijen een duurzame bestaansmogelijkheid te bieden. Als instrument om deze ontwikkeling een halt toe te roepen kan worden gedacht aan het uitwisselen van natuurgebied, trekheestergronden en recreatief gebied.

Detailhandel
In Aalsmeer wordt onderscheid gemaakt in een hoofdwinkelcentrum, boodschappencentra en perifere detailhandel. Bij deze indeling wordt aangesloten bij de bestaande winkelstructuur en wordt verdere spreiding van winkelvestigingen in bijvoorbeeld linten tegengegaan. De inzet daarbij is om de bestaande vestigingen in of achter de linten geen uitbreiding meer te bieden.

Recreatie en toerisme
De ontwikkeling van recreatie en toerisme wordt bevorderd. De nadruk zal liggen op de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve product en niet op het aantrekken van grote hoeveelheden toeristen (over water). Waar het Westeinderplassengebied zich vooral profileert als hoogwaardig watersportgebied, is de aantrekkingskracht van dit plangebied (Bovenlanden/Oosteinderweg) vooral van cultuurhistorische aard. Speerpunt is het in stand houden van de Bovenlanden als belangrijke cultuurhistorische herinnering aan het ontstaan van Aalsmeer, in combinatie met de oude lintstructuur met een dorps karakter. In algemeenheid wordt het verbeteren van de vaar-, fiets- en wandelroutes aanbevolen. Daarnaast is er behoefte aan extra hotelbedden ten behoeve van een langer verblijf van gasten. Ook kan worden gedacht aan het vergroten van de mogelijkheden voor bed en breakfast accommodaties.

Maatschappelijke voorzieningen
Het plangebied leent zich niet direct voor de realisatie van geclusterde maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn eerder geweest in woonwijken. Wel kan gedacht worden aan buitenschoolse- of kinderopvang aan de Oosteinderweg waarbij het hergebruik van bestaande kleinschalige bedrijfspanden tot de mogelijkheden behoort.

Bereikbaarheid en infrastructuur
Het evenwicht tussen de groei van de woningbouw, bedrijvigheid en recreatie en de capaciteit van het wegennetwerk ontbreekt. Aalsmeer ziet het als een noodzaak om

het evenwicht te herstellen en de wegenstructuur van Aalsmeer te optimaliseren. Ook zijn ingrepen in het lokale wegennet noodzakelijk. Een verdere druk op de linten kan indirect worden voorkomen, door in de linten geen (nieuwe) grootschalige, verkeersaantrekkende functies toe te staan.

De Bovenlanden (Uiterweg, Westereinderplas en Oosteinderweg) is één van de vijf gebieden waarvoor de Gebiedsvisie een nadere uitwerking geeft. Geconstateerd wordt dat het hier gaat om een zeer intensief gebruikt gebied waar economische, recreatieve, ruimtelijke en landschappelijke belangen op veel punten met elkaar conflicteren. Om te voorkomen dat deze belangen elkaar uiteindelijk negatief gaan beïnvloeden en het hele Bovenlandengebied 'op slot' legt, is het van belang om voor dit gebied een aantal heldere inrichtingsprincipes te ontwikkelen. Dit principe gaat voor het deel Oosteinderweg uit van de volgende elementen:

- In het lint is er hoofdzakelijk sprake van een woonfunctie in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid hierachter;
- Het tegengaan van grootschalige, complexmatige bebouwing en het volledig volbouwen van percelen. De zone langs ringvaart fungeert als de groene schakel tussen de Westeinderplassen en het Amsterdamse bos met bijzondere aandacht voor het behoud van de bestaande natuurgebieden;
- De landschappelijke structuur van het gebied moet in tact worden gehouden, hetgeen bijvoorbeeld betekent dat het samenvoegen van meerdere eilanden tot één eiland in principe niet mogelijk is;
- Het streven naar clustering van het aantal jachthavens (met behoud van het aantal ligplaatsen). Vanuit economisch en ruimtelijk oogpunt is het gewenst en acceptabel om in het gebied een aantal grotere jachthavens te accommoderen, zodat daarmee enerzijds een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van de watersportfaciliteiten en anderzijds aan meer ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. In eerste instantie wordt uitgegaan van een clustering van bestaande jachthavens. Als verplaatsing van jachthavens noodzakelijk blijkt, komt een nieuwe locatie in het aangegeven zoekgebied in aanmerking. Ook wordt gedacht aan een passantenhaven bij de Beach;
- Voorbeelden van alternatief gebruik van percelen: vormen van dagrecreatie, gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid en/of voorzieningen. Het is van belang dat toerisme en recreatie als een belangrijke aanvulling op economische activiteiten verder wordt ontwikkeld. Het beleefbaar maken van het gebied per fiets, kano of te voet maken het gebied meer gewaardeerd. Het voorstel is een aantal plekken aan te wijzen die voor een verblijf van korte of lange duur kan dienen. Andere ideeën zijn het realiseren van kleinschalige voorzieningen, zoals bed en breakfast maar ook culturele en maatschappelijke voorzieningen zoals dagbesteding, zorg- en educatie- projecten;
- Het beheer van het groen valt uiteen in: bedrijven die een dubbelfunctie hebben (verbreding van bedrijfsvoering), kleinschalige collectieve groengebieden, individuele initiatieven of gezamenlijk fonds/subsidiemogelijkheden.

Uitvoeringsparagraaf Gebiedsvisie

Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsparagraaf met uitvoeringsagenda van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 vastgesteld. Hierin worden verschillende strategische beleidsvoornemens uitgewerkt in concrete acties. Aangegeven wordt hoe deze activiteiten financieel gedekt worden en op welke termijn deze worden gerealiseerd. De activiteiten en maatregelen worden uitgesplitst in doe-, denk- en droomplannen. Doeplannen kenmerken zich door een hoogste prioriteit waarmee met beperkte middelen snel resultaat kan worden geboekt. Hiermee kan direct aan de slag worden gegaan. Denkplannen hebben ook een hoge prioriteit maar vragen meer onderzoek. Hier dienen vooral kansen benut te worden zodra ze zich voordoen. Tot slot dragen de droomplannen bij aan de ontwikkeling van Aalsmeer maar

zijn deze niet op korte termijn realiseerbaar. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Het plan frustreert de realisatie van de ambities niet.

Uit de uitvoeringsagenda vloeien verschillende voor het plangebied relevante beleidsacties. Deze zijn recent uitgevoerd/vastgesteld of zullen de komende jaren worden opgepakt. Het gaat hier om verschillende ambities in het kader van Projectplan Groene As (vooralsnog niet geheel uitgevoerd), onderzoek en planvorming naar recreatiesteunpunt Oosteinderpoel, Herinrichtingsplan Oosteinderweg, Groenvisie Aalsmeer (zie 6.4.6), Horecabeleid (zie 6.4.5), inrichtingsplan Sloopzone en Ontwikkelvisie Oosteinderweg.

6.4.2 Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg

Voortvloeiend uit de uitvoeringsparagraaf van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 heeft de gemeenteraad op 3 december 2020 voor het plangebied de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg vastgesteld. Deze visie geeft duidelijkheid te geven over de gewenste toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Zodoende zal de visie als toetsingskader gebruikt worden voor komende initiatieven.

De gemeenteraad heeft op 13 december 2018 hiervoor een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Per deelgebied (zie gebiedsindeling paragraaf 5.1.2) is de huidige situatie in kaart gebracht en is aangegeven wat de uitgangspunten en ambities voor dat deelgebied zijn. De overkoepelende doelstelling van deze visie is het geven van kaders en handvatten voor het:

- vergroten van de leefbaarheid (vooral voor bewoners);
- bieden van een duidelijk perspectief aan ondernemers in het gebied;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- vergroten van de natuurwaarde;
- vergroten van de recreatieve waarde.

Een aantal kaders zijn vooraf gegeven voor het bereiken van deze doelen. Met betrekking tot de verkeersafwikkeling is het uitgangspunt dat de in het gebied te faciliteren ruimtelijke ontwikkelingen passend zijn bij de functie van de weg en dat ten aanzien van de verkeersintensiteiten een stand-still wordt nagestreefd. Daarnaast is het plangebied zwaarbelast vanwege de luchthaven Schiphol. Gezien de hoge geluidsbelasting en de heldere signalen vanuit de samenleving van een aanzienlijke hinder is nieuwe woningbouw in beginsel niet gewenst, ook niet in LIB4-zone. Andere transformatiemogelijkheden krijgen de voorrang boven woningbouw. Tot slot maakt het plangebied deel uit van een samenhangend landschap in de regio dat tegenwicht biedt aan verstedelijking en de leefbaarheid voor bewoners vergroot. De verkavelings- en watersstructuur en natuur- en cultuurhistorische waarden dienen behouden te blijven en worden versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door het gebied aantrekkelijk en toegankelijk te maken voor recreatie en (kleinschalige) toerisme.

De structuurvisie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan voor de Bovenlanden Oosteinderweg op weg naar 2040. Enerzijds is de structuurvisie ruimtelijk richtinggevend voor initiatiefnemers, anderzijds is de visie een lobbydocument om fondsen te werven voor de transformatiekosten die niet door initiatiefnemers en gemeente gedragen kunnen worden.

De Bovenlanden Oosteinderweg in 2040: een vitaal landschap
Het streefbeeld voor de Bovenlanden in 2040 is dat het historische landschap een nieuw leven krijgt. Veel seringenkwekers zullen in 2040 zijn gestopt, maar een deel van de trekheestercultuur zal mogelijk overeind blijven door schaalvergroting, een efficiëntere indeling van kavels en door recreatieve nevenactiviteiten, zoals dag- en

verblijfsrecreatie. De overige delen van een brede zone langs de Ringvaart (maar ook aan de kant van de Stommeerkade en Hogedijk) worden natuurgebied. Hierdoor vormt het eilandenrijk van de Bovenlanden in 2040 voor veel diersoorten een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen de Westeinderplassen en het Amsterdamse Bos. Dat geldt ook in recreatief opzicht, met goede recreatieve vaarverbindingen en (regionale) routes voor fietsers en wandelaars. In het natuurgebied is ruimte voor kleinschalige recreatiemogelijkheden in het groen.

De aanwezigheid van het vele groen, de natuurwaarden en de recreatieve mogelijkheden draagt in 2040 sterk bij aan het woongenot van de bewoners. Het groen is vanaf de Oosteinderweg ook beter zichtbaar geworden. In een brede zone in het verlengde van de Aalsmeerbaan lopen water en natuur zelfs helemaal door tot aan de weg. Tuinbouwbedrijven die hier door de luchtvaartbelemmeringen niet meer goed konden functioneren, hebben zich vanuit een regionaal Omgevingsfonds laten uitkopen. En bewoners die zich zorgen maakten over de verkoopbaarheid van hun woning in de zwaarbelaste gebieden hebben zich eveneens vanuit dit fonds laten uitkopen.

Behalve door de sterkere beleving van het groen is het leefklimaat voor bewoners in 2040 ook verbeterd doordat de verkeersoverlast op de Oosteinderweg is teruggedrongen. Het aantal verkeersbewegingen - vooral van vrachtverkeer - is sterk verminderd. Dit komt doordat bedrijven die veel (vracht)verkeer genereren, ervoor gekozen hebben hun bedrijf verder te ontwikkelen op een bedrijventerrein of een locatie voor detailhandel elders in Aalsmeer. Verkeersmaatregelen buiten het plangebied - gericht op het voorkomen van sluipverkeer - en snelheidremmende maatregelen op de Oosteinderweg zelf hebben voor een verdere afname van (vracht)verkeer en een verbetering van de verkeersveiligheid gezorgd. Door herinrichting van de weg is deze aantrekkelijker en een stuk veiliger geworden voor fietsers en voetgangers.

Direct aan de Oosteinderweg staan vooral woningen. De zone achter de woonbebouwing is in 2040 volop in ontwikkeling. Steeds meer oude kassen, loodsen en schuren hebben een nieuwe functie gekregen of zijn vervangen door nieuwe bebouwing waarin kleinschalige recreatieve functies zijn gekomen. Ook zijn er kleine bedrijfjes gekomen met een lage verkeersaantrekkende werking. Achter het lint bevinden zich nog enkele grotere bedrijven die afhankelijk zijn van een ligging aan het water. Verder is de bedrijvigheid kleinschalig, met een lage milieucategorie en weinig (vracht)verkeersbewegingen. Door het opruimen van de oude bebouwing en doordat de (nieuwe) bebouwing en parkeerplekken landschappelijk goed zijn ingepast in het groen is de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd.

Op een paar plekken achter het lint kunnen kleine zonnevelden worden ontwikkeld, omzoomd door riet en elzen. Tussen of onder de panelen is voldoende ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden of voor open teelt. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteiten van het gebied.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen in het gebied, zoals de oude schoorstenen, zijn in 2040 bewaard gebleven en hebben soms een nieuwe functie gekregen. De omgeving van het veilinggebouw Bloemenlust heeft een nieuwe inrichting gekregen die past bij de identiteit van de Bovenlanden en bij Aalsmeer: een fraai bloemenplein aan het water. Hier kunnen festiviteiten en kleine evenementen worden georganiseerd. Hierdoor is de veiling weer echt het hart van het gebied geworden, met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Indeling in vier zones
Het streefbeeld en de ontwikkelingen die daar passend bij zijn, zijn niet voor het hele gebied hetzelfde. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in vier zones:

- de Ringvaartzone: een landschappelijk gezien aantrekkelijke zone langs de Ringvaart die fungeert als ecologische verbindingszone, met daarbinnen incidenteel een kleinschalige recreatieve voorziening;
- de groene zone: een groengebied bestaande uit natuur en open teelt met op enkele plekken ruimte voor extensieve vormen van (verblijfs)recreatie en/of kleinschalige zonnevelden, ingepast in het groen;
- de ontwikkelingszone: een zone achter het lint waar onder voorwaarden ruimte is voor transformatie naar of intensivering / beperkte uitbreiding van kleinschalige recreatie, passende bedrijvigheid (tuinbouwbedrijven, recreatiebedrijven, watergebonden bedrijven of kleinschalige bedrijvigheid in lage milieucategorie waarbij gedacht kan worden aan kleinschalige dienstverlening), kleinschalige zonnevelden, tuinbouw, natuur en eventueel een enkele woning;
- het levendige lint: het bebouwingslint langs de Oosteinderweg dat hoofdzakelijk uit woonbebouwing bestaat.

In de visie wordt per zone eerst het streefbeeld beschreven met een integraal afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen dat aangeeft waaraan initiatieven moeten bijdragen. Ook wordt beschreven welke functies in de verschillende zones passen en welke uitgangspunten daarbij van toepassing zijn.

6.4.3 Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan

Voor de bereikbaarheid van Aalsmeer is de aanleg van de 'omgelegde N201' van cruciaal belang. De omlegging van de N201 leidt tot een gehele nieuwe verkeersstructuur in Aalsmeer. Voor de toekomst is de opgave de gemeente bereikbaar te houden en tegelijkertijd de woonkernen te ontlasten. In het eind 2009 vastgestelde Aalsmeers verkeer- en vervoerplan (AVVP) zijn drie doelstellingen vastgelegd:
- het verbeteren van de regionale en lokale bereikbaarheid met alle vervoerswijzen;
- zorgen voor een verkeersveilige leefomgeving;
- zorgen voor een leefbaar verblijfsklimaat.

In het AVVP is een wegencategorisering opgenomen. De Oosteinderweg is aangewezen als 50 km/uur-weg met een gebiedsontsluitende functie. Op een gemiddelde weekdag rijden tussen de 5.500 en 7.500 motorvoertuigen per etmaal in beide richtingen. Het wegvak met de hoogste intensiteiten is gelegen tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Machineweg. Technisch gezien zou de Oosteinderweg een maximale wegcapaciteit hebben van rond de 10.000 motorvoertuigbewegingen per dag. Echter, om veiligheidsredenen en ervaringen is de huidige intensiteit (circa 7.000) maximaal, ook omdat er geen vrijliggende fietspaden zijn.

In het AVVP is ook gekeken naar routes voor goederenvervoer. Uitgangspunt is dat de werkgebieden en bedrijventerreinen goed toegankelijk moeten zijn voor vrachtverkeer zonder dat sprake is van overlast in woon- en werkgebieden. De wegen voor goederenvervoer moeten voldoende breed zijn en er geldt in principe een maximum snelheid van 50 km/uur. Het aandeel (zwaar)vrachtverkeer op de Oosteinderweg ligt rond de 5%. Dit wordt mede veroorzaakt door de ligging van een aantal bedrijven op de Oosteinderweg. Daarnaast is er ook een aantal verkeersaantrekkende functies zoals The Beach en Chimpie Champ.

Het AVVP voorziet niet in een openbaar vervoer route binnen het plangebied. De dichtstbijzijnde buslijnen lopen over de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg. De Oosteinderweg is onderdeel van een secundaire fietsroute. De realisatie van een recreatieve fietsroute over de Hoge Dijk is een lang gekoesterde wens.

De verwachting is wel dat de verkeersintensiteiten op de Oosteinderweg na herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg en de opening van de Nieuwe Aalsmeerderlaan zullen verminderen.

6.4.4 Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016

Eind 2012 heeft het CROW (Landelijk kenniscentrum voor verkeer en vervoer) nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd. De 'oude' cijfers dateren van 2004 en dienden als basis voor de parkeernormen zoals vastgesteld in het Aalsmeer Verkeer- en Vervoerplan (AVVP). In het AVVP zijn echter alleen normen opgenomen voor de categorie 'wonen'.

De aanleiding voor deze Nota Parkeernormen Aalsmeer is als volgt:
- Naast de normen voor de categorie wonen zijn er nog geen parkeernormen vastgesteld voor Aalsmeer en Kudelstaart;
- De parkeernormen uit 2004 en uit het AVVP zijn niet meer actueel;
- De nieuwe kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op de meest actuele en recente ervaringscijfers;
- Parkeernormen moeten vanaf 2018 zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Door in toekomstige bestemmingsplannen via de regels een verwijzing op te nemen naar deze Nota Parkeernormen inclusief toepassingsregels wordt aan deze verplichting voldaan en geldt voor iedereen een eenduidig kader.

Het vaststellen van parkeernormen en toepassingsregels is om diverse redenen belangrijk en nuttig. Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in een planproces te bepalen wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Indien een ontwikkelaar namelijk te weinig parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein, gaan er ook mensen in de omgeving parkeren met mogelijk parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties tot gevolg.

Voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars is met deze nota duidelijk welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag. Bovendien bevat de nota duidelijke toepassingsregels om uit te leggen hoe de parkeernormen gehanteerd moeten worden. Hierdoor zorgen we er er als gemeente voor dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat mogelijk verwachte parkeerproblemen vanaf het begin van het planproces worden voorkomen.

6.4.5 Horecabeleid Aalsmeer 2016-2020

Horeca vormt één van de belangrijke pijlers voor de Aalsmeerse economie en voor recreatie en toerisme. Zo zorgt horeca voor meer bestedingen, werkgelegenheid en een aantrekkelijk vestigingskliaat. Ook zorgt een goed horeca-aanbod ervoor dat bezoekers, van regiobewoners tot buitenlandse toeristen, langer in Aalsmeer verblijven en dat zij hun bezoek positiever waarderen. Een goed horeca-aanbod bevordert het floreren van andere sectoren, zoals detailhandel en de watersportsector. Kortom, horeca maakt Aalsmeer aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers en draagt bij aan de Aalsmeerse economie. De horeca in Aalsmeer is voornamelijk in het centrum en in de waterrijke gebieden gevestigd. Ook kent Aalsmeer een bloeiend verenigingsleven waarin horeca een rol vervult.

Het horecabeleid, dat was opgesteld in 2005, was verouderd. In 2014 is het Aalsmeerse horecabeleid geëvalueerd. De aanbevelingen die uit de evaluatie naar voren zijn gekomen zijn uitgewerkt in deze geactualiseerde horecanota. Ook zet het college in op deregulering en vermindering van administratieve lasten ten gunste van ondernemers.

Voor het Oosteinderweggebied (gelegen in wijk Oost) is een kleinschalige, recreatieve voorzieningen, waaronder een horecagelegenheid en picknickplaatsen aan de Mr. Jac. Takkade aan de Bloemenroute gewenst, waardoor de beleefbaarheid van het natuurgebied de Oosteinderpoel vergroot wordt en het gebied een aanvulling op het Amsterdamse Bos kan worden. Over het algemeen geldt dat voor het aantrekken van toeristen en waterrecreanten (klein)schalige verblijfsaccommodatie nodig is en dat Toeristische Overstappunten belangrijk zijn. Dit zijn recreatieve knooppunten waar veelal horeca in de nabijheid is of gewenst is.

6.4.6 Groenvisie

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied waar het de status 'bovenland, half open landschap' heeft gekregen. Dit gebied wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling tussen natuurgebieden (moeras, bossages), recreatieterreintjes, agrarische functies (trekheestercultuur en kassen), jachthavens, woonarken en bebouwing met vakantiewoningen en bedrijfjes. Het Bovenland heeft een grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis. De Bovenlanden incl. de Oosteinderpoel en Molmpoeltje is aangemerkt als 'kerngebied moeras en elsenbroekbos (natuur)' aangeduid. Door de Bovenlanden loopt van het Amsterdamse Bos tot de Westeinderplas de Groene As als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De visie richt zich op het behoud en versterken van structuurbepalende elementen als de Oosteinderweg, Mr. Jac. Takkade en Hoge Dijk en het zicht op de bovenlanden. Daarnaast heeft de realisatie van de Groene As als ecologische verbindingszone een grote prioriteit.

Het bovenland achter de Oosteinderweg is één van de vier voor natuur en recreatie belangrijke gebieden die een specifieke behandeling behoeven. De attractiewaarde van het gebied schuilt in de combinatie van hoogwaardige natuur (natuurgebied Oosteinderpoel) in combinatie met tuinbouw, nu seringenteelt, in een kleinschalig landschap. De ligging middenin een dichtbevolkte regio maakt het gebied nog unieker. Het gebied kan een rijke aanvulling worden op het Amsterdamse Bos. Het gebied kan een functie vervullen voor zowel de rust- natuur en ruimtezoekers als voor de ommetjesmakers uit de directe omgeving. Hierbij wordt gedacht aan de ontwikkeling van kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen, horecagelegenheid, kanoverhuur, wandel/struinpaden. Gebieden worden ontsloten voor recreanten daar waar dit zich verhoudt tot de aanwezige natuurwaarden. De Oosteinderpoel kan beter beleefbaar gemaakt worden door het zicht op het gebied te vergroten en een horecavoorziening toe te voegen. Meer westelijk in het gebied liggen kansen voor versterking van natuur- en recreatiewaarden bij de ontwikkeling van het project Groenzone in combinatie met de ontsluiting van het gebied rond het Molmpoeltje.

6.4.7 Woonvisie 2011-2020

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Aalsmeer 2011-2020 vastgesteld. De woonvisie Aalsmeer verwoordt het woonbeleid van de gemeente voor de periode 2011-2020. Speerpunten zijn: het inspelen op woonwensen, een blijvende zorg voor betaalbaarheid, een voldoende aanbod in de sociale huur, een goede

woonruimteverdeling, een goede bereikbaarheid van de koopsector, de beperking van de energielasten, meer kansen voor jongeren/starters op de woningmarkt, een zorgzame gemeente en een ombuiging van kwantiteit naar kwaliteit.

Het woonbeleid is vertaald in een woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid. Daarnaast wordt er gestreefd naar een grotere variatie van het woonaanbod. De gemeente zet in op variatie op kleine schaal. Dat sluit aan bij de dorpse sfeer en voorkomt het gevoel in een grootschalige nieuwbouwwijk te wonen.

Begin 2014 is er een herijking van dit woonbeleid geweest. De conclusie uit deze herijking was dat de doelstellingen uit de Aalsmeerse Woonvisie nog steeds van kracht was, maar dat er in de uitvoering een aantal aanpassingen noodzakelijk was. Dit is vastgelegd in de 'Actualisatie uitvoeringsprogramma Woonvisie Aalsmeer 2014'. Als gevolg van veranderende marktomstandigheden, veranderde wetgeving (Woningwet en Huisvestingswet 2015) is er behoefte aan een actueel uitvoeringsprogramma. De Woonagenda voorziet in deze behoefte.

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat het gebied na vaststelling van het bestemmingsplan er niet wezenlijk anders uit komt te zien hetgeen aansluit bij het streven van de Woonvisie naar kwaliteit en een dorpse sfeer.

Arbeidsmigranten is in Aalsmeer een specifieke doelgroep waarvoor een grote vraag naar kwalitatieve en betaalbare woonruimte is. Specifiek hiervoor heeft de gemeenteraad een kadernota vastgesteld.

6.4.8 Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018

De gemeenteraad heeft op 13 december 2018 de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 vastgesteld. De Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 (hierna: Ligplaatsenverordening) bevat regels over het gebruik van het openbaar water in de gemeente Aalsmeer en is de actuele administratie voor zover het de aantallen ligplaatsen betreft. Dit laatste wordt gerealiseerd door de ligplaatsenkaarten die als bijlage bij de Ligplaatsenverordening zijn gevoegd en die met elke wijziging geactualiseerd worden. Om ervoor te zorgen dat de woonarken, zowel ten behoeve van permanente als niet-permanente, in Aalsmeer goed gereguleerd worden en blijven, maakt de Ligplaatsenverordening deel uit van een breder juridisch planologisch pakket. De Ligplaatsenverordening moet samen met de in de betreffende gebieden geldende bestemmingsplannen en het Beeldkwaliteitplan Woonarken duidelijkheid en rechtszekerheid bieden voor belanghebbenden, waaronder bewoners, eigenaren en verhuurders van (ligplaatsen van) woonarken.

De Ligplaatsenverordening geeft verschillende regels om het gebruik van openbaar water door woonarken in goede banen te leiden. Deze regels hebben betrekking op de verplichting om voor het innemen van een ligplaats een omgevingsvergunning te hebben. De verordening sluit aan op dit bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitplan Woonarken (dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota).

Uit het bestemmingsplan "Woonarken" en voor voorgaande Woonarkenverordening vloeide voort dat woonarken voor niet-permanente bewoning enkel gebruikt mogen worden voor recreatie in de periode 1 april t/m 15 oktober. In de winterperiode is recreatie derhalve niet toegestaan. Deze periode is bedoeld om permanente bewoning tegen te gaan. In de Structuurvisie Uiterweg is echter opgenomen dat de mogelijkheid

tot jaarrond recreatie met betrekking tot arken bestemd voor niet-permanente bewoning door de gemeente in overweging zal worden genomen. Nadat een aantal jaren met succes een pilot is doorlopen, voorziet de Ligplaatsenverordening nu in de mogelijkheid van jaarrond recreeren. Dit geldt onder voorwaarden alleen voor de woonarken voor recreatief gebruik binnen de jachthaven(bestemmingen) zoals deze gelden in het bestemmingsplan. Woonarken voor recreatief gebruik buiten jachthaven(bestemmingen) of waarbij de ligplaatslocatie in prive-eigendom (dus niet behoort tot een jachthavenexploitatie) kunnen niet aan deze voorwaarden voldoen. Hiervoor blijft gelden dat deze enkel gebruikt mogen worden voor recreatie in de periode 1 april t/m 15 oktober.

6.4.9 Toekomstperspectief Woonarken

In het geldende bestemmingsplan 'Woonarken' zijn uit het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente voor woonarken een aantal principes gedestilleerd welke tesamen het ruimtelijk wensbeeld voor woonarken schetst. De geschetste beleidslijnen zijn vooral van belang om in nieuwe situaties, bijvoorbeeld bij de vernieuwing of vervanging van een woonark, bij verplaatsing of bij een wijziging van het gebruik, te kunnen sturen op het ruimtelijke wensbeeld. In al die gevallen waarin wijzigingen worden aangevraagd ten opzichte van de bestaande situatie ontstaan er kansen om aan het beleid te voldoen en de situatie in overeenstemming te brengen met het ruimtelijke wensbeeld. Deze principes worden als beleid gehanteerd bij de vraag of een verplaatsing van een woonark van een locatie die in dit bestemmingsplan is bestemd én op de ligplaatsenkaart van de ligplaatsenverordening is aangeduid ruimtelijk aanvaardbaar is:

- het aantal woonarken wordt niet uitgebreid;
- het aantal woonarken voor permanente bewoning neemt niet toe;
- het aantal woonarken voor permanente bewoning binnen het beperkingengebied van het LIB neemt niet toe;
- woonarken bevinden zich bij voorkeur in het bestaand bebouwd gebied (zoals aangeduid in het Beeldkwaliteitplan Woonarken en in de Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg vergelijkbaar met de zones 'Levendig Lint' en 'Ontwikkelingszone');
- woonarken voor permanente bewoning bevinden zich bij voorkeur niet binnen jachthavens;
- woonarken voor recreatieve doeleinden (niet-permanente bewoning) bevinden zich bij voorkeur binnen de jachthavens;
- ligplaatsen voor woonarken worden niet gerealiseerd aan de koppen van eilanden of op locaties waarin zij bestaande doorzichten belemmeren of mogelijkheden om de relatie tussen land en water te herstellen en versterken beperken;
- ligplaatsen worden niet gerealiseerd op locaties waarin zij bestaande sloten of watergangen blokkeren en/of doorvaarten belemmeren;
- woonarken zijn landschappelijke ingepast volgens het principe dat zij opgaan in het landschap;
- woonarken zijn drijvende objecten en mogen, noch qua verschijningsvorm noch qua technische uitvoering, niet transformeren naar waterwoningen of woningen;
- de ligplaatsen worden zo ingericht dat de bestaande landschappelijke structuur intact blijft;
- woonarken bevinden zich tenminste met één zijde direct aan het water;
- woonarken, de bijbehorende voorzieningen en de bij de ark behorende oeverbebouwing vormen een ruimtelijke ensemble;
- de oeverbebouwing is landschappelijk ingepast.

6.4.10 Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de "Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018" (hierna Kadernota) vastgesteld. Deze Kadernota stelt de uitgangspunten vast voor een integraal beleidskader (kleinschalige) huisvesting voor arbeidsmigranten en geeft een uitwerking voor een realistisch beheer voor dit beleidskader. Deze Kadernota vervangt de Kadernota "Ruimte voor huisvesting arbeidsmigranten" welke op 14 maart 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 2 oktober 2014 door de gemeenteraad op bepaalde punten is verduidelijkt en gewijzigd.

Uit evaluatie blijkt dat het systeem zoals dat in 2013 is ingevoerd werkt. Het toezicht is uitgevoerd conform het handhavingsbeleid en de op basis daarvan vastgestelde uitvoeringsprogramma's. In het algemeen is de naleving goed. Dat komt doordat veel voorzieningen worden beheerd door professionele huisvesters die aangesloten zijn bij het keurmerk voor de huisvesting van arbeidsmigranten (SNF-keurmerk). Bij overtredingen is conform het handhavingsbeleid handhavend opgetreden.

Wel zijn er locaties in de gemeente waarbij een clustering van voorzieningen is ontstaan. Ruimtelijk gezien, vooral vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving, is dit een ongewenste ontwikkeling.

Voldoende huisvesting is afhankelijk van de ruimte die daarvoor beschikbaar is. Ten aanzien van een goede huisvesting heeft de gemeente hier een primaire rol in. Dit houdt in dat de gemeente aangeeft waar bepaalde vormen van huisvesting van arbeidsmigranten plaats mogen vinden en onder welke voorwaarden. Dit voorziet in de behoefte van duidelijkheid voor huisvesters, werkgevers, werknemers en omwonenden. Hierbij spelen niet alleen de kwaliteit en veiligheid van de huisvesting voor arbeidsmigranten zelf een rol, maar eveneens de invloed op de woonomgeving en het woongenot van de omwonenden.

In de Kadernota heeft de gemeente aangegeven waar binnen haar grenzen kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kamergewijs langdurig verblijf in woonwijken en tijdelijk verblijf (logies) op bedrijventerreinen.

De gemeentelijke bestemmingsplannen vormen het primaire kader voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente kan met een bestemmingsplan regelen waar ze verschillende woonvormen zoals het huisvesten van arbeidsmigranten, wel en niet willen toestaan.

De gehanteerde beleidslijn, ook doorgevoerd in de meest recent vastgestelde bestemmingsplannen, is dat een woning niet alleen door één huishouden behoeft te worden bewoond. Ook een huishouden plus maximaal drie overige bewoners wordt als passend binnen de woonfunctie gezien. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de regelgeving uit het Bouwbesluit waar onderscheid wordt gemaakt tussen de 'gewone woonfunctie' en de 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Onder een 'gewone woonfunctie' wordt verstaan:
1. huisvesting van één huishouden;
2. huisvesting van één huishouden + 3 mensen zonder onderlinge band;
3. huisvesting van 4 mensen zonder onderlinge band.

In de planregels is deze definitie van 'wonen/ woning' vastgelegd. Indien niet aan de voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan wordt voldaan dient een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te worden aangevraagd. Deze wordt getoetst aan de Kadernota.

Voor huisvesting van arbeidsmigranten in woonwijken zijn in de Kadernota de volgende voorwaarden opgenomen:

- er is sprake van kamergewijs, langdurig verblijf gerelateerd aan wonen (geen shortstay of logies);
- het dient te gaan om bedrijfsmatige huisvesting;
- het is enkel toegestaan in legale in het bestemmingsplan als zodanig bestemde woningen;
- er zijn maximaal 6 personen per woning toegestaan in de woonkernen en maximaal 8 personen per woning in de woonlinten zoals omschreven in het Lintenbeleid;
- een nieuwe omgevingsvergunningplichtige voorziening voor kamergewijs gebruik voldoet aan een afstandscriterium. Namelijk: een omgevingsvergunningplichtige voorziening voor kamergewijs gebruik ligt niet in een straal van 100 meter van een al bestaande voorziening voor kamergewijs gebruik waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend, gemeten vanuit het midden van de voorgevel;
- op grond van het Bouwbesluit dient er sprake te zijn van minimaal 12 m2 gebruiksoppervlakte per persoon;
- er dient voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving of op het eigen perceel te zijn (conform vastgesteld gemeentelijk parkeerbeleid);
- inschrijving van de bewoners in de basisregistratie personen is verplicht;
- de huisvesting van arbeidsmigranten dient te voldoen aan de huisvestingsnormen van de Stichting Normering Flexwonen;
- de huisvester van de arbeidsmigranten is geregistreerd bij de Stichting Normering Flexwonen.

De huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan in:
- woningen bestemd voor mantelzorg;
- woningen bestemd voor bijzondere woonvormen;
- bedrijfswoningen;
- woningen bestemd voor woonvormen die op basis van de overgangsbepalingen uit het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan;
- woonarken;
- de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen is niet toegestaan binnen LIB zone III.

6.4.11 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. Hierin is geoordeeld dat het gestelde in de Handreiking als economisch beleid voor de gemeente Aalsmeer kan worden overgenomen. De oplegnotitie verwoordt aldus het gemeentelijke economische beleid en de Handreiking geeft hieraan de inhoudelijke onderbouwing. De detailhandelsstructuurvisie (juni 2008) en de Visie Recreatie en toerisme (juni 2008) vormen bijlagen bij de Handreiking en oplegnotitie.

In de oplegnotitie wordt gesteld dat er een sterke economische worteling in de lokale gemeenschap is. De lokale economie levert een belangrijke bijdrage aan het welzijn van de inwoners van Aalsmeer. Van belang voor het plangebied is:

Economische Agenda 2016-2020
Het college van Aalsmeer wil een goed ondernemersklimaat behouden en versterken. Het haperende economische klimaat van de afgelopen jaren heeft consequenties voor de economische ontwikkeling van Aalsmeer, waardoor het college heeft besloten de economische visie te herijken. Dit heeft geresulteerd in de Economische Agenda die wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. De Economische Agenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de Aalsmeerse ondernemers, bedrijven, (winkeliers)verenigingen, belangenorganisaties en raadsleden. Er zijn drie economische kernwaarden voor Aalsmeer te onderscheiden: betrokken, ondernemend en innovatief.

Deze kernwaarden bepalen de economische kracht en dienen als uitgangspunt voor het toekomstperspectief van Aalsmeer.

Om de economische structuur in Aalsmeer te behouden en te versterken, worden in de Agenda de volgende speerpunten beschreven en uitwerkt:
1. Sterk ondernemerschap: het versterken van ondernemerschap in Aalsmeer zodat bestaande bedrijven kunnen doorontwikkelen, ZZP-ers kunnen doorgroeien naar het MKB en nieuwe bedrijven gaan starten;
2. Innovatie en verduurzaming als verdienmodel: het stimuleren van innovaties en het verder verduurzamen van het Aalsmeerse vestigingsklimaat, de leefomgeving en de bedrijfsvoering;
3. Aantrekkelijk vestigingsklimaat: het behouden en versterken van het vestigingsklimaat in Aalsmeer zodat bestaande bedrijven beter kunnen ondernemen en nieuwe bedrijven zich willen vestigen in Aalsmeer;
4. Versterken logistiek profiel: het behouden en aantrekken van op logistiek georiënteerde bedrijven. Dit zijn zowel de bedrijven uit de logistieke sector, als ook bedrijven waar logistiek en transport een belangrijke bedrijfsactiviteit zijn;
5. Zichtbaar Aalsmeer: Het zichtbaar maken van de krachten van Aalsmeer met nadruk op de scheepvaartindustrie, de Westeinderplassen en de transitie van de sierteeltsector;
6. Aalsmeer als onderdeel van de metropoolregio Amsterdam: het verder versterken van de verbindingen tussen Aalsmeer, de buurgemeenten, de Greenport Aalsmeer en metropoolregio Amsterdam (MRA).

Agenda voor Recreatie en Toerisme
Aalsmeer spreekt de ambitie uit om van de recreatie en toerismesector een economische motor van formaat te maken. Om dit te realiseren wil het college samen met het bedrijfsleven actief op zoek naar nieuwe kansen, zoals verblijfsrecreatie en arrangementen om zo ook internationale toeristen te trekken. Ook wil het college de samenwerking met de watersportsector en de samenwerking tussen de toeristisch-recreatieve bedrijven (waaronder de horecasector) verder versterken. Dit sluit ook aan bij het beleid van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) met Amsterdam Bezoeken, Holland Zien programma's: Flowerstrip en Leisure Lake. Als basis voor deze ambities is, parallel aan de Economische agenda, deze nieuwe Agenda Recreatie en Toerisme 2016–2020 gemaakt.

Relevant voor het plangebied is de toenemende vraag naar (verblijfs-) recreatie en toeristische arrangementen in de regio Amsterdam. Aalsmeer wil, in aansluiting op het beleid van de metropoolregio Amsterdam, dat in 2025 het aantal internationale bezoekers, dat naast Amsterdam ook een bezoek brengt aan Aalsmeer, is gestegen met 67% ten opzichte van het aantal bezoekers in 2015. De realisatie van de doelstellingen is voor een belangrijk deel afhankelijk van het nemen en realiseren van initiatieven door het bedrijfsleven. De gemeente heeft hierin een beperkte faciliterende rol (vergunningverlening, ruimtelijke procedures).

De gemeente Aalsmeer staat voor het verbeteren van de recreatieve en toeristische infrastructuur zoals fiets- en wandelpaden, vaarwegen, schoon zwemwater, routes, een toeristisch overstappunt, recreatiesteunpunten en voldoende parkeergelegenheid. Het is vooral het bedrijfsleven om te komen met een verbeterd aanbod voor toeristen en waterrecreanten en het vergroten van het aanbod van verblijfsaccommodaties.

6.4.12 Detailhandelnota

Gemeente Aalsmeer heeft op 2 november 2017 de detailhandelsnota Aalsmeer vastgesteld. Deze borduurt voort op de detailhandelstructuurvisie uit 2008. Het

Aalsmeerse winkelaanbod is in de onderlinge samenhang bekeken. De Detailhandelsnota verschaft duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel en een toetsingskader bij nieuwe initiatieven. Ook is de nota bedoeld om marktpartijen te prikkelen om in te spelen op de kansen die de Aalsmeerse markt hen biedt. Het beleid is in samenspraak met de winkeliersverenigingen en Ondernemend Aalsmeer uitgewerkt en is voor besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

De gemeente Aalsmeer is een solide marktgebied. De gemeente zal de komende jaren verder groeien en het inkomensniveau ligt relatief hoog. De gemeente wordt bovendien omgeven door grote bevolkingsconcentraties en heeft op het gebied van recreatie en toerisme veel te bieden. Toch is de winkelstructuur kwetsbaar. Met name de positie van het centrumgebied kan worden versterkt. De visie die onderliggend is aan het detailhandelsbeleid voor de gemeente luidt daarom als volgt:

- Versterk het aanbod in het centrumgebied;
- Behoud de wijkverzorgende functie van de drie wijk- en dorpscentra;
- Cluster het grootschalig winkelaanbod;
- Bouw het verspreid regulier winkelaanbod af.

Voor het plangebied betekent dit een restrictief beleid ten aanzien van nieuwvestiging en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande vestigingen.

6.4.13 Globale Cultuurhistorische analyse, 'Gebroken landen, geheelde gronden'

In de cultuurhistorische nota "Gebroken landen, geheelde gronden, Globale Cultuurhistorische analyse Gemeente Aalsmeer", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 29 maart 2012 is, geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis van het landschap binnen de gemeente en de cultuurhistorische waarden die hieraan ontleend zijn. Zie hiervoor paragraaf 5.1.

Op basis van deze analyse is een onderverdeling gedaan voor gebieden met daarbij beleidsaanbevelingen om de specifieke landschapskarakteristiek te behouden. Voor het deelgebied Bovenlanden zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

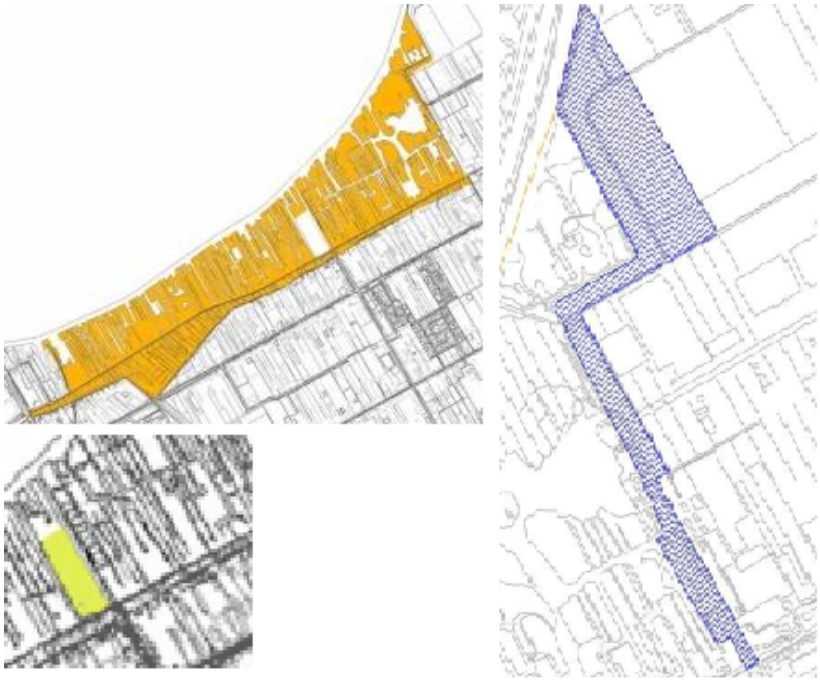
- behoud, en in voorkomende gevallen versterking, van de karakteristieke bebouwingslinten en het bijbehorende verkavelingspatroon en bebouwingskarakteristiek met een of enkele woningen per kavel (zie Lintenbeleid). De nog aanwezige industriële schoorstenen, bij voorkeur met ketelhuis, zijn eveneens het behouden waard;
- behoud van het profiel en aanzien van de oude wegen zoals de Uiterweg en de Oosteinderweg, inclusief de nog aanwezig wegsloten (mede gezien hun vroegere functie als vaarwater). Een reden temeer is dat in Noord-Holland veel van deze wegsloten in de loop der tijd verdwenen zijn;
- behoud, versterking of ontwikkeling om, naast jachthavens en andere voorzieningen voor waterrecreatie en andere activiteiten, tot een redelijk 'groen' aanzien van de achterkanten van de kavels in zijn totaliteit te komen.

Hieruit voortvloeiend wordt de aanbeveling gedaan om de zone aan weerszijde van de Mr. Jac. Takkade aan te wijzen als beschermd landschapsgezicht vanwege de beleving tussen boven- en benedenland (zie paragraaf 6.4.14).

6.4.14 Welstandsnota Aalsmeer 2013

De Welstandsnota is vastgesteld door de raad op 19 december 2013. De meest recente versie van deze welstandsnota is herzien op 18 januari 2020. In deze Welstandsnota is het uitgangspunt dat een zwaar welstandsregime van toepassing is voor waardevolle gebieden en gebieden met belangrijke (cultuurhistorische) waarden. Deze nota wijst nadrukkelijk ook gebieden aan waar het welstandsregime aanmerkelijk wordt versoepeld. Tevens worden bepaalde bouwactiviteiten en gebieden aangewezen als welstandsvrij. Met dit beleid wordt zorgvuldig omgegaan met de bebouwing en de openbare ruimte waarin deze is geplaatst, maar ook vrijheid wordt gegeven aan inwoners en bedrijven waar dit mogelijk is. Doel is vermindering van de regeldruk en versnelling van de procedures.

Binnen het plangebied geldt een gebiedsgericht welstandsbeleid. Binnen het plangebied gelden twee welstandsgebieden: 'Oosteinderweglint' en specifiek voor de voormalige veiling Bloemenlust 'Sport en recreatie'. Dit beleid geeft criteria met betrekking tot de ligging, massa, architectonische uitwerking en materialiseren van bouwwerken. Voor het 'Oosteinderweglint' geldt een bijzonder welstandsregime en is aanvullend beleid vormgegeven in het Lintenbeleid en een aantal panden is aangewezen aan monument. Dit geldt ook voor de voormalige veiling Bloemenlust (rijksmonument).



Afb. 16: Welstandsregimes en Beschermd landschapsgezicht

Beschermd landschapsgezicht 'Bovenland - Benedenland'
Specifiek voor de zone aan weerszijde van de Mr. Jac. Takkade geldt een bijzonder welstandsregime. De bebouwing in dit beschermde landschapsgezicht bestaat voornamelijk uit bijzondere gebouwen en hebben een directe relatie met de geschiedenis en functionaliteit van dit landschap. De twee molens, De Zwarte Ruiter en de voormalige vijzelmolen zijn stille getuigen van de vroegere wijze van bemaling van de polder. Beide molens zijn beschermd: de Zwarte Ruiter als rijksmonument en de vijzelmolen als gemeentelijk monument. Aan het begin van de Mr. Jac. Takkade ligt sinds 1928 het Oosterbad. Het is een eenvoudig houten bouwwerk dat de faciliteiten herbergt voor het natuurbad, dat nog actief in gebruik is. Het is een bijzonder gebruik van de goede waterkwaliteit in deze omgeving, wat in het verleden ook het bestaansrecht van de blekerijen in de Schinkelpolder was.

Toekomstige ontwikkelingen in dit gebied zouden er op gericht moeten zijn de ruigte van het Bovenland en de openheid van de polder te versterken. De doorzichten vanaf de Mr. Jac. Takkade naar de polder en af en toe in de ruigte van het bovenland zijn van belang om het contrast te kunnen beleven. De weg zelf moet zijn landelijk karakter behouden, waarbij het profiel sober en landelijk blijft, en bebording en markeringen ontbreken. Hekwerken in het landschap zijn onopvallend, eenvoudig, doelmatig en zo transparant mogelijk.

Teneinde de kwaliteiten te borgen zijn voorschriften voor bebouwing en inrichting opgenomen:
- Nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk ontmoedigd te worden;
- Nieuwe vrijstaande bebouwing dient zich qua maat, schaal en materiaalgebruik te voegen in het landschap door gebruik van éénduidige volumes en een horizontale expressie;
- Bij renovatie van de bestaande bebouwing dienen natuurlijke materialen en gedekte kleuren toegepast te worden;
- Woonhuizen en agrarische bebouwing mogen niet hoger zijn dan één laag met schuine kap;
- Aanbevolen wordt om de aanplant van bomen en inrichting/onderhoud van het landschap zich te laten voegen naar de voor dit landschap typerende (cultuur)biotopen;
- Het landschap van de molenbiotopen dient zo veel mogelijk open te worden gehouden door het regelmatig kappen van opschot.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk en voorziet voor het overige in een voldoende beschermende regeling.

Het Beeldkwaliteitplan Woonarken maakt deel uit van de Welstandnota 2013 en geeft voorwaarden voor positionering, verschijningsvorm en te gebruiken materialen bij vervanging of verplaatsing van woonarken.

6.4.15 Nota Lintenbeleid

Het doel van de op 22 december 2011 vastgestelde beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelen in woonlinten. Inzet van het beleid is om bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken. De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit.

Op grond van de beleidsnota worden de in (de nabijheid) van het plangebied gelegen linten van de Oosteinderweg en Pontweg gerekend tot de historische linten. Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid verschillende ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd, waarmee bij ontwikkelingen in de linten rekening gehouden dient te worden. Naast algemene ruimtelijke voorwaarden die aan ontwikkelingen binnen worden gesteld, gelden voor de verschillende linten tevens specifieke voorwaarden afgestemd op het oorspronkelijke kenmerkende karakter van het betreffende lint. Op 18 juni 2020 heeft de gemeenteraad de 2e herziening van het Lintenbeleid vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk in te linten, zodat het bestemmingsplan daarmee niet raakt aan de doelstellingen van het lintenbeleid. Het Lintenbeleid is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

6.4.16 Energiebeleidsplan 2013-2016

Het energiebeleidsplan (27 mei 2009) gaf het energiebeleid van Aalsmeer nieuwe impulsen. Aalsmeer heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij vanaf de beleidsperiode 2009-2012 en verder, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO2-uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen. Met het op 24 april 2013 vastgestelde Energiebeleidsplan 2013-2016 is deze ambitie herbevestigd waarbij in activiteiten meer focus is aangebracht.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 M.e.r.-beoordeling

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken. De regelgeving met betrekking tot de milieueffectrapportage is verankerd in de Wet milieubeheer. Voor sommige plannen of activiteiten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken (m.e.r.-beoordeling). Ook kan er sprake zijn van een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben.

Voorliggend bestemmingsplan is op hoofdlijnen conserverend van aard waarin tevens een juridisch-planologisch kader is opgenomen voor reeds verleende vergunningen. In het bestemmingsplan worden geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor een m.e.r.(beoordelings)plicht geldt.

7.2 Bodem

7.2.1 Beleid en regelgeving

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

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Aalsmeer bereikt.

Het 2e spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Ook het Besluit bodemkwaliteit is hier onderdeel van.

Het 3e en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een ‘goede ruimtelijke ordening'. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfuncties (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid

door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Aalsmeer is dit gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer(2019).

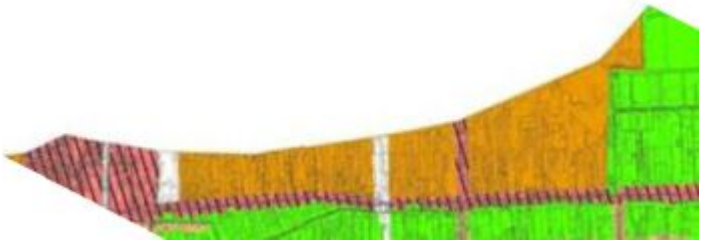
De 3 sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en resp. omgevingsplannen.

Provinciale milieuverordening
De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. In de provinciale milieuverordening zijn daarnaast grondwaterbeschermingsgebieden opgenomen en geluidscontouren van bedrijfsterreinen van regionaal belang.
Binnen het plangebied bevinden zich geen aardkundige monumenten of bijzondere aardkundige beschermingsgebieden.

7.2.2 Relevantie plangebied

Bodemopbouw
De oorsprong van het plangebied is beschreven in paragraaf 5.1.3 Het gebied is onderdeel van de niet-ontveende Bovenlanden van Aalsmeer. Kenmerk zijn de restanten van legakkers met sloten. Het transport ging via het water. Langs de Oosteinderweg ontwikkelt zich de bloementeelt. Nadat in 1920 wordt de eerste bloemenveilig wordt gebouwd verplaatst het transport zich naar de wegen. Afgelegen percelen worden niet ontwikkeld en voor geriefhout gebruikt. In de loop van de 20e eeuw ontstaat her en der bedrijfsterreinen gerelateerd aan tuinbouw, maar ook aan de recreatie (jachtbouw en –havens). De bodem ter plaatse van de Bovenlanden bestaat oorspronkelijk uit veen. Omdat veen bestaat uit organisch materiaal vindt oxidatie plaats aan de lucht. Hierdoor daalt het maaiveld, uiteindelijk tot aan de grondwaterstand. Om de maaivelddaling te compenseren is de bodem in grote delen van Bovenland opgehoogd.

Bodemkwaliteit
De uitgangssituatie van het gebied is opgenomen in de regionale Nota bodembeheer, die is vastgesteld in 2019. De Nota bodembeheer 2019 is een instrument voor grondverzet. Het bevat geen beleid voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. Uit de ontgravingskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter onder maaiveld) blijkt dat het grootste deel van het plangebied de bodemkwaliteitsklasse Industrie (langs de linten) en Wonen - gebiedsspecifiek heeft. Op grond daarvan mag verwacht worden dat de ondergrond minimaal geschikt is voor dit gebruik.



Afb. 17: Ontgravingskaart bovengrond (0-0,5 met onder maaiveld)

In het bodembeleid wordt onderscheid gemaakt tussen puntbronnen en diffuse bronnen. Puntbronnen zijn beperkt van omvang (locatieniveau), te relateren aan (bedrijfs-)activiteiten en ruimtelijk te begrenzen. Afhankelijk van de gemiddelde

concentratie, aard en omvang kan zo'n verontreiniging een risico voor het bodemgebruik vormen. Om het bodemgebruik te beschermen kan het nodig zijn de risico's weg te nemen door de bodem te saneren of gebruiksbeperkingen op te legen.

Diffuse bronnen komen voor op een groter schaalniveau en zijn niet te herleiden tot een specifieke bron. Door de eigenschappen worden ophooglagen ook tot de diffuse verontreinigingen gerekend. Ook deze verontreinigingen kunnen tot risico's voor het bodemgebruik leiden waardoor het nodig is om (plaatselijk) te saneren of gebruiksbeperkingen op te leggen.

De ontwikkelingen uit het verlenen hebben gevolgen voor de bodem(kwaliteit) waardoor de bodemkwaliteitsklasse zeker niet direct als uitgangspunt kan worden genomen:

- De bebouwde erven worden opgehoogd cq verhard, evenals de inritten en ontsluitingspaden van de tuinbouwbedrijven. De ophoging gaat door tot de maaivelddaling stopt;
- Sloten worden gedempt;
- De ontwikkeling van kassenbouw gaat van laagbouw naar hoogbouw. Hoge kassen worden aanvankelijk met kolen gestookt. Koolas en sintels verdwijnen in erven en paden;
- Later vindt (1955-1980) vindt oliestook plaats, waarvan de resten kunnen achterblijven in de bodem;
- Voor de (sier-)heesterteelt wordt een teelt ontwikkeld waarbij planten in opgebracht baggerspecie worden geteelt. De bagger verdwijnt via potgrond van het perceel. Periodieke aanvulling met bagger vindt daarom plaats;
- In de teelt worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Om uitspoeling tegen te gaan worden oevers beschermd met beschoeiing, waarvoor vanaf het midden van de vorige eeuw asbestcement (golf-)platen worden gebruikt;
- Asbest wordt ook toegepast als constructiemateriaal in (lage) tuinbouwkassen en voor planttafels;
- Afgelegen percelen worden gebruikt als stortplaats, verruigen en/of krijgen een natuurbestemming. Een voorbeeld hiervan is voormalige stort Jac. Takkade, voorm. olieputten Oosteinderpoel. Deze zijn nu gesaneerd.

Uitvoerbaarheid
De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan komt onder druk door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. Dit kan leiden tot een negatief resultaat op een grondexploitatie. Dit kan bijvoorbeeld een risico zijn bij herbestemming van gebieden in de Bovenlanden tot (dag-)recreatie en natuur. In plaats dat ruimtelijk ordening de bodemkwaliteit volgt, gebeurt dat doorgaans andersom. Dit kan tot knelpunten leiden in de uitvoering en realiseerbaarheid van gevoelige bestemmingen. Of tot suboptimaal gebruik, omdat de bodemkwaliteit niet voldoet aan generieke normen. Optioneel kan dit worden opgelost door gebiedsgericht beleid, waarbij normverlaging en fasering worden ingezet.

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Binnen het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die een dermate nieuw ruimtebeslag met zich meebrengen dat hiervoor bodemonderzoeken en/of saneringen noodzakelijk zijn.

7.3 Water

7.3.1 Beleid en regelgeving

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.

Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water
Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Watervisie 2021 provincie Noord-Holland

De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

<u>Waterbeheerplan 5 2016-2021</u>

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

Dit wordt bereikt door:

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

<u>De Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland</u>

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

een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan. Denk hierbij aan werken of handelingen in of nabij:
- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:
- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). Daarnaast is het zonder watervergunning verboden de waterstand op een peil te brengen of te houden, anders dan het peil dat daarvoor in het betreffende peilbesluit is opgenomen of dat normaal wordt aangehouden. Ook is het verboden zonder watervergunning in het profiel van vrije ruimte werken te plaatsen. Ook moet een toename van verharding gecompenseerd worden door het op voorhand graven van extra oppervlaktewater. Rijnland hanteert de eis dat bij een toename van verharding van meer dan 500m², ter compensatie 15% van het extra verharde oppervlak als waterberging in de vorm van oppervlaktewater dient te worden gecompenseerd. Ook hiervoor is een watervergunning vereist.

Strategische samenwerkingsagenda Aalsmeer
De gemeente Aalsmeer en het hoogheemraadschap van Rijnland werken al jaren constructief met elkaar samen. De afgelopen jaren kreeg de samenwerking onder meer vorm via het stedelijk Waterplan Aalsmeer. De gemeente Aalsmeer en Hoogheemraadschap van Rijnland willen de samenwerking de komende jaren voortzetten in de vorm van een bestuurlijke strategische samenwerkingsagenda. Hiermee wordt een kader geboden voor de inspanningen die gericht zijn op een robuust watersysteem dat toegerust is op klimaatverandering. En dat goed beleefd wordt door diverse gebruikers.

Gemeentelijk rioleringsplan Aalsmeer (GRP) 2015-2020
De gemeente stelt zich tot doel om tot een doelmatige invulling van de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater te komen. Aan de rioleringszorg liggen vijf hoofddoelen ten grondslag. Dit zijn: duurzame bescherming volksgezondheid, voorkomen van wateroverlast, duurzame bescherming van natuur en milieu, voorkomen van hinder en toekomstgerichte (afval)waterketen en grondwatersysteem. De belangrijkste wettelijke verplichtingen en bevoegdheden van gemeenten op het gebied van de afvalwaterketen en de grondwaterzorgplicht kunnen als volgt worden samengevat:
- gemeenten zijn verplicht een (verbreed) GRP op te stellen. Dit plan vormt het kader voor de invulling van de zorgplichten op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater;
- de gemeente heeft de bevoegdheid voor het heffen van een belasting ter bekostiging van de genoemde zorgplichten;
- de gemeente heeft de mogelijkheid om bij verordening regels te stellen met betrekking tot het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater;
- bestuursorganen (in het bijzonder gemeenten en waterschappen) moeten bij opstellen en uitvoeren van beleid met betrekking tot afvalwater rekening houden met een in de wet vastgestelde voorkeursvolgorde.

De gemeente Aalsmeer stelt zich tot doel om tot een doelmatige invulling van de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater te komen. Er worden 5 hoofddoelen onderscheiden, die ten grondslag liggen aan de rioleringszorg:

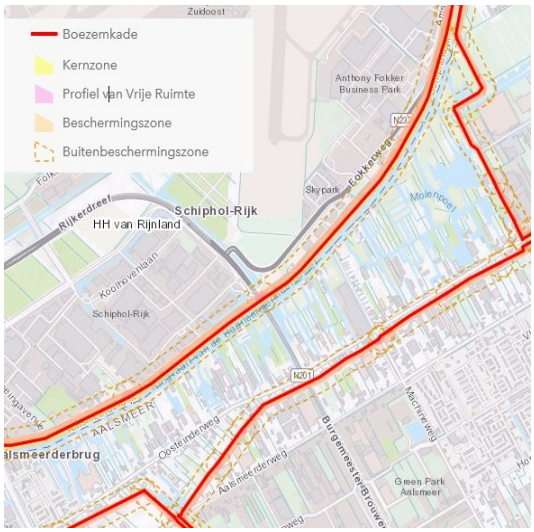
1. duurzame bescherming volksgezondheid:
- de aanleg en het beheer van voorzieningen voor de inzameling en het transport van afval- en hemelwater bewerkstelligen dat verontreinigd water uit de directe leefomgeving wordt verwijderd;
2. voorkomen van wateroverlast:
- ten gevolg van hemelwater. De riolering zorgt, daar waar nodig, voor de afwatering van de bebouwde omgeving en voorkomt overlast door naast het afvalwater van huishoudens en bedrijven, daar waar nodig, ook het hemelwater van pleinen, daken, wegen en dergelijke in te zamelen en af te voeren;
- ten gevolge van grondwater. Grondwater vormt geen structurele belemmering voor de bestemming van een gebied. Grondwaterstanden in de openbare ruimte vormen geen belemmering voor particuliere percelen;
3. duurzame bescherming van natuur en milieu:
- door de aanleg van riolering of individuele afvalwatersystemen wordt de directe ongezuiverde lozing van water op bodem of oppervlaktewater voorkomen;
- het overstortwater vormt geen belemmering voor de gestelde ambities voor het oppervlaktewater;
4. voorkomen van hinder door:
- geur;
- geluid;
- werkzaamheden;
5. toekomstgerichte (afval)waterketen en grondwatersysteem:
- klimaatadaptatie;
- afkoppelen;
- nieuwe sanitatie.

7.3.2 Relevantie plangebied

Boezem
Het plangebied behoort toe aan het boezemland en ligt ingesloten tussen de Haarlemmermeerpolder in noorden, de Schinkelpolder in het oosten en de Oosteinderpoelpolder in het zuiden. We spreken dan ook van bovenland dat aanzienlijk hoger ligt dan deze polder.

Peilgebied
Het peil van de boezem wordt in de winter gehandhaafd op gemiddeld NAP -0,62 m en in de zomer op gemiddeld NAP -0,59 m. Het geringe verschil tussen maaiveldhoogte en gemiddelde waterstand, en de specifieke eisen die onder meer de bloementeelt (buiten Aalsmeer) stelt, vereisen een peilbeheer met geringe peilfluctuaties van circa +/- 0,05 m. Indien het gemiddelde boezempeil hoger wordt dan NAP -0,50 m treedt het calamiteiten bestrijdingsplan “Boezembeheer in Bijzondere Omstandigheden” in werking. Er worden dan maatregelen overwogen als bijvoorbeeld een beperkte maalstop voor de poldergemalen. Bij een boezemwaterstand van NAP -0,30 m in de Ringvaart van de Haarlemmermeer wordt een algehele maalstop voor alle poldergemalen afgekondigd.

Waterkeringen
In het zuiden (Hoge Dijk) en oosten (Mr. Jac.Takkade) begrenst door regionale waterkeringen met daarbijhorende beschermingszones (kernzone en binnen- en buitenbeschermingszone). Deze waterkeringen zijn boezemkades. Voor deze waterkeringen is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Binnen deze zone heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland in haar Keur beperkingen opgelegd. In de Keur staan deze verboden en de voorwaarden waaronder een vergunning of een vrijstelling kan worden verleend beschreven.



Afb. 18: keringen en beschermingszones



Afb. 19: watergangen

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterkeringen.

Waterkwaliteit
De waterkwaliteit in de bovenlanden is gezien de functies zowel chemisch als ecologische ontoereikend. De waterkwaliteitsknelpunten in Aalsmeer zijn de nutriëntenbelasting (totaal-fosfaat), verontreinigende stoffen (koper en het bestrijdingsmiddel Carbendazim) en de waterbodemkwaliteit. De belangrijkste beperkende randvoorwaarden in het gebied zijn: te veel voedingsstoffen in het water, te ondiepe sloten en te veel bagger op de bodem. Daarnaast zijn slootkanten vaak te steil en is het onderhoud niet afgestemd op de natuur. Lokaal vormen troebel water, bodemwoelende vissen, woekerende waterplanten, lozing door glastuinbouw en toxiciteit een knelpunt.

De Kaderrichtlijn Water stelt dat de ecologische toestand van alle oppervlaktewateren niet (verder) achteruit mag gaan. Ook mag er geen afwenteling plaatsvinden van overig water naar waterlichaam en van waterlichaam naar waterlichaam. Om de ecologische kwaliteit in balans te krijgen zou het goed zijn als er meer waterplanten en in het water levende kleine dieren voorkomen. De gemeente zet zicht in voor de ontwikkeling van natuurlijke oevers om dit te bevorderen. Daarnaast heeft het op diepte houden van watergangen en bevorderen van de doorstroming een positief effect op de waterkwaliteit.

Watercompensatie
Binnen het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats waarvoor de door het Hoogheemraadschap van Rijnland gewenste watercompensatie benodigd is. In het hiervoor geldende bestemmingsplan zitten echter nog onbenutte bouwmogelijkheden. Daarom wordt in dit bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting bij extra verharding van meer dan 500 m2 een watercompensatie van 15% van de extra verharding afgedwongen.

Grondwater
In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op het grondwater.

Watergangen
In de boezem worden primaire en secundaire boezemwateren (zie afb. 19) onderscheiden. De Ringvaart is primair boezemwater binnen het hoofdstelsel. De

watergang langs de Oosteinderweg en de Pontweg is primair boezemwater binnen het regionaal stelsel. Voor primair boezemwater ligt de onderhoudsplicht bij Rijnland. De secundaire boezemwateren betreffen vooral de kavelsloten. De onderhoudsplicht hiervan ligt bij de kadastrale eigenaren. Alle watergangen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Dempen is hier binnen de bestemming niet toegestaan.

Afvalwater
Op de Oosteinderweg ligt een drukrioleringsstelsel. Dit is een stelsel met een centrale persleiding, waar de percelen ontsloten worden door middel van individuele rioolpompen. Door gebrek aan openbare ruimte liggen zowel de rioolpompen als de centrale persleiding op private percelen binnen de woonbestemmingen.

Klimaatadaptatie
In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de veranderende klimaat zoals hitte, droogte en wateroverlast.

7.4 Archeologie

7.4.1 Beleid en regelgeving

Wet op de archeologische monumentenzorg
De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta) uit 1992. Dit gaat uit van de bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt", dat ervan uitgaat dat de aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden.

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:
- Het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in situ behouden blijven;
- De verplichting tot het doen van opgravingen;

- Het werk laten begeleiden door een deskundige.

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

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)
Op 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd waarbij onder meer artikel 3.1.6 vijfde lid onder a van het Bro is aangevuld. Deze wijziging houdt in dat een bestemmingsplan een paragraaf moet bevatten met "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden". Naast archeologische waarden zullen hiermee ook cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van bestemmingsplannen. Vergelijkbaar met de huidige regelgeving voor beschermde stads-en dorpsgezichten dient in ieder bestemmingsplan een afweging gemaakt te worden over de wijze waarop met de cultuurhistorische belangen wordt omgegaan. Het opnemen van cultuurhistorie in het proces van de ruimtelijke ordening past binnen de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. In lijn met de Belvedère-gedachte wordt in de beleidsbrief aangegeven dat het belang van cultuurhistorie vroegtijdig in het planproces moet worden ingebracht. Inzet is een meer generieke borging van cultuurhistorie vooraf in het proces van de ruimtelijke ordening, waarmee vermindering van sectorale regelgeving achteraf mogelijk is.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
Noord-Holland biedt een rijke variatie aan landschappen, kernen en cultuurhistorische monumenten. Er zijn wadden, duinen, polders, heidevelden, veenweiden en droogmakerijen. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Elk deel heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak nog goed afleesbaar is in het landschap. Het huidige landschap van Noord-Holland is een erfenis met een grote aantrekkingskracht op mensen die in de provincie wonen, werken en recreëren. De hoge kwaliteit ervan draagt bij aan het economische vestigingsklimaat in de provincie.

Het landschap is een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft.

Inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap is maatwerk. Sommige gebieden hebben unieke of kwetsbare cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten, terwijl andere tegen een stootje kunnen of waar ruimtelijke dynamiek het landschap juist kan versterken. Het is de uitdaging om bij nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk te houden en bij voorkeur te versterken.

De provincie Noord-Holland heeft in de 'Structuurvisie 2040' ruimtelijke kwaliteit, naast klimaatbestendigheid en duurzaam ruimtegebruik, opgenomen als één van de drie hoofdbelangen. De 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' (vastgesteld 10 april 2018) is een belangrijk instrument om daar richting aan te geven. Deze Leidraad is een vernieuwde versie van de Leidraad uit 2010.
Het doel en de werking van de Leidraad zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV beschrijft de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn alleen mogelijk indien de Leidraad daarbij wordt toegepast. Die

ruimtelijke ontwikkelingen betreffen bijvoorbeeld nieuwe bebouwing, uitbreiding van agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Met de Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn.

Aansluitend op de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, bestaat ook in Aalsmeer de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Verschillende ruimtelijke analyses en beleidsnota's van de gemeente Aalsmeer (bijv. Lintenbeleid en cultuurhistorische analyse 'Gebroken landen, geheelde gronden') biedt hier een goed startpunt toe. De meest karakteristieke objecten, die ons doen herinneren aan vroeger tijden, zijn aangewezen als monument of beschermd gezicht. Voor grotere landschappelijke structuren die karakteristiek zijn voor de gemeente kunnen ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

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

In de beleidsnota zijn voor het grondgebied van Aalsmeer diverse archeologiegebieden onderscheiden: historische kernen, bewoningslinten, kerkterreinen in de historische dorpskernen, molens, de Bovenlanden, Stelling van Amsterdam, twintigste-eeuwse uitbreidingswijken, overig onbebouwd grondgebied, Westeinderplas en het gebied tussen de Herenweg en de Westeinderplas.

Erfgoedverordening Aalsmeer
De gemeenteraard heeft op 9 februari 2017 de Erfgoedverordening Aalsmeer vastgesteld. De verordening ziet toe op het beheer en behoud van cultureel erfgoed gelegen binnen Aalsmeer, dat van bijzonder belang is vanwege de cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis. Op grond van deze verordering is het, voor zover dat nog niet in een bestemmingsplan is geregeld, verboden binnen een archeologisch verwachtingsgebied zonder omgevingsvergunning de bodem dieper dan 40 cm te verstoren.

7.4.2 Relevantie plangebied

Leidraad Landschap en cultuurhistorie
De Leidraad Landschap en cultuurhistorie (Leidraad) van de provincie Noord Holland is onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren. Voor de Oosteinderweg is het ensemble Aalsmeer-Uithoorn en de provinciale structuren (Bebouwings) linten van toepassing.

<u>Ensemble Aalsmeer-Uithoorn</u>
Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijenlandschap en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige

veenontginningslandschap (veenbovenlanden). Als gevolg van de nabijheid van Schiphol ontwikkelde zich rondom de bloemenveiling van Aalsmeer een 'landschap' van kassen en logistieke bedrijvigheid. De as Amsterdamse Bos-Westeinderplassen verbindt Amsterdam met het Groene Hart. De provinciale weg N201 loopt dwars door het ensemble, evenals de Stelling van Amsterdam.

Ontstaansgeschiedenis
De bewoners van Aalsmeer zagen rond de 13e eeuw hun omgeving verdwijnen door de vervening, het afgraven en wegbaggeren van veengrond voor turf als brandstof voor de groeiende steden. Zo ontstonden de Oosteinderpoel, de Schinkelpoel, het Stommeer, Hornmeer, het Legmeer en de Westeinderplassen. Ook de Haarlemmermeer werd als gevolg van de afslag van het veenland aan de noord- een oostzijde steeds groter. In de 17e eeuw werd begonnen met het terugwinnen van landbouwgrond. Eerst werd het Stommeer drooggemaakt (1650) en daarna het Hornmeer (1674).

De historische kaart van omstreeks 1850 toont een groot uitgeveend plassengebied ten oosten van Aalsmeer waarin de Legmeerdijk de scheiding vormt tussen de Oosteinderpoel en het Legmeer. De Ringvaart van de Haarlemmermeer werd tussen 1839 en 1845 gegraven en in 1852 kwam het meer droog te liggen. Vijftig jaar later waren ook de Legmeer en de Oosteinderpoel ingepolderd. De Westeinderplassen bleven open. Het ontginningslint van Aalsmeer behoort tot een strook oorspronkelijk veenontginningslandschap met smalle kavels, het zogenoemde veenbovenland. De petgaten (langwerpige putten) in het gebied laten zien dat ook hier veen is gewonnen, maar het gebied is nooit opgeslokt door de groter wordende meren.

Rond het ontginningslint van Aalsmeer ontwikkelde zich in de tweede helft van de 19e eeuw de bloementeelt. In reactie op de toegenomen macht van de tussenhandel, bundelden kwekers in Aalsmeer hun krachten en organiseerden ze in 1911 de eerste veiling (aan de Oosteinderweg). De bloemen- en plantenexport groeide explosief en profiteerde van de nabijheid van Schiphol. In 1972 werd een nieuw veilingcomplex aan de Legmeerdijk in gebruik genomen. Het centrale veilinggebouw had in 2007 een oppervlakte van rond de 860.000 m² en was daarmee het grootste overdekte handelsgebouw ter wereld.

Ruimtelijk karakteristiek
Ten aanzien van de landschappelijke karakteristiek valt de Oosteinderweg Kudelstaart onder het veenbovenland met ontginningslinten en betreft een veenpolderlandschap. Het veenpolderlandschap reikt van Aalsmeer tot Amsterdam en bestaat uit een samenstel van het veenbovenland met ontginningslinten (Aalsmeer en Amstelveen), het grote open water van de (uitgeveende) Westeinderplassen en de Nieuwe Meer. Langs de ontginningslinten van Aalsmeer (Uiterweg, Oosteinderweg) liggen tuinderijen op de restanten veenbovenland en petgaten.

De openheid en ruimtebeleving is, in vergelijkig van de Westeinderplas en veenweidegebieden, beperkt. De bovenlanden van Aalsmeer hebben smalle, veelal met bebouwing en beplanting verdichte, kavels met enkele doorzichten haaks op de ontginningsassen naar de achterliggende ringvaart en lagergelegen Poelpolder en Westeinderplas. De doorzichten en petgaten hebben hierdoor een grote betekenis.

Aan de westrand van het ensemble vormen de ringvaart en ringdijk van de Haarlemmermeer samen een ruimtelijke drager. Het ontginningslint van Aalsmeer met zijn zuidwest-noordoostelijke richting is de ruimtelijke drager voor de orthogonale opbouw van de Oosteinderpoelpolder. Aan de noordzijde van de Westeinderplas bevindt zich een langgerekt eilandenrijk van veenbovenlanden met verspringende kavels. Het bestaat uit een dubbele reeks eilanden in dezelfde zuidwest-noordoost richting. Deze vormen een aantrekkelijke (recreatieve) zone tussen Amsterdam en het Groene Hart.

De aanwezigheid van de bloemenveiling en de nabijheid van Schiphol zorgen voor grote dynamiek in het gebied. De maat van de bedrijfsontwikkeling leidt ertoe dat historische structuren ruimtelijk hun betekenis verliezen. Herstructurering van de glastuinbouw is een opgave in de hele regio, maar in de Bovenlanden van Aalsmeer het meest. Woningbouw wordt steeds belangrijker. De gebieden langs de N201 en N231 zijn in ontwikkeling en verdichten. De recreatieve betekenis van het Amsterdamse Bos wordt steeds groter en daarmee groeit het belang van de recreatieve as naar de Westeinderplassen. De watersport is hier van oudsher al een grote recreatietak, het sloepvaren wordt steeds belangrijker.

Ambitie bij ruimtelijke ontwikkelingen
Het ensemble valt onder het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB). De Westeinderplassen en de Bovenlanden vormen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:
- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en;

helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

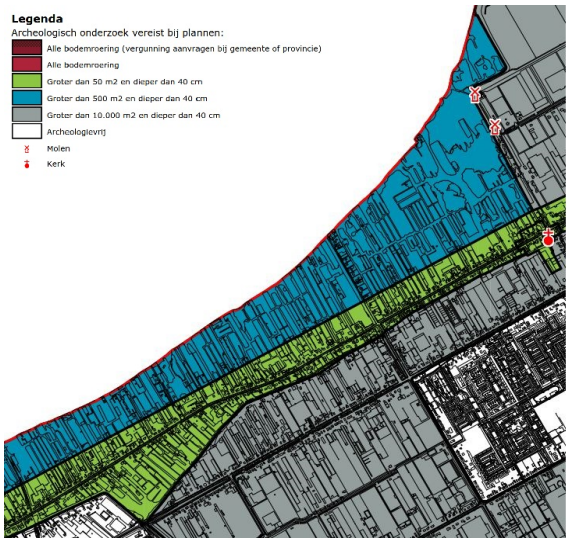
Voor alle ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die van toepassing zijn voor het plangebied zijn, ziet u
https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/aalsmeer-uithoorn/

(Bebouwings) linten
Linten zijn onlosmakelijk verbonden met het Noord-Hollandse landschap. Het zijn lineaire structuren die zijn ontstaan als organisch gegroeide, vaak historische routes en ontginningsassen met een eigen karakteristieke ontwikkelingsgeschiedenis.
Elk lint heeft een 'structuurdrager' waaraan het lint is gegroeid, meestal een dijk, een weg, een kanaal of een vaart. De woningen zijn op deze structuurdrager georiënteerd en het lint ontleent daar, samen met de opbouw van het landschap, zijn verschijningsvorm en identiteit aan. Vaak staan er aan een lint stolpen die de identiteit ervan versterken.

Voor alle ruimtelijke ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die van toepassing zijn voor het (bebouwings)lint Oosteinderweg zijn, zie https://leidraadlc.noord-holland.nl/erven-linten/linten/.

Voor de lintbebouwing in Aalsmeer (Oosteinderweg en Pontweg) heeft de gemeente Aalsmeer de beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" (Het Lintenbeleid 2e herziening) vastgesteld. Zie tevens paragraaf 6.4.15.

Archeologische waarden
Paragraaf 5.1.3 geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Deze verwachtingswaarden zijn door middel van een dubbelbestemming met planregels in het bestemmingsplan geborgd voor een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Hierop zijn werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen uitgezonderd. Hieronder vallen ook de tuinbouwactiviteiten ten behoeve van de grondgebonden sierteelt binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw'. Deze specifieke cyclus van verplaatsen van gewassen van kas naar akker en omgekeerd en ophogen van akkers met vruchtbare bagger is al vele generaties karakteriestiek voor het landschap en cultuurerfgoed van het gebied. Ophogen is mede nodig omdat de akkers onderhevig zijn aan bodemdaling.



Afb. 20: Archeologie regimes

7.5 Geluid

7.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

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

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

7.5.2 Relevantie plangebied

Industrielawaai
Delen van het plangebied ligging binnen de invloed van een gezoneerd industrie- of bedrijventerrein. Zo ligt rond de scheepswerf op Oosteinderweg 35 een 50 dB(A)-zone en ligt het gehele plangebied binnen de 50 dB(A)-zone van industrieterrein Schiphol-Oost, waarvan de geluidsruimte in het noordoosten van het plangebied oploopt naar 65 dB(A).

Beide zones zijn in op de planverbeelding aangegeven en hebben in de regels een gebiedsaanduiding met het verbod op realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaai
Met betrekking tot het wegverkeerlawaai heeft de Oosteinderweg aan weerszijde een geluidszone. Deze geluidszone geeft het akoestisch aandachtsgebied weer. De geluidszone is afhankelijk van de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h, zoals de Pontweg en Mr. Jac. Takkade en woonerven zijn niet gezoneerd.

Vliegtuiglawaai
Nagenoeg het gehele plangebied, met uitzondering van het uiterste zuidoosten, heeft een geluidsbelasting vanwege Schiphol. Deze loopt op tot 70 dB(A) tot vlak onder de aanvliegroute van de Aalsmeerderbaan aan de zijde van Ringvaart.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk en leidt dus met betrekkking tot het aspect geluid niet tot problemen.

7.6 Luchtkwaliteit

7.6.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Grenswaarden
Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:
- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m3;
- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM10.

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

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO2 en PM10 bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m3. Met name NO2 en PM10 zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.
In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

7.6.2 Relevantie plangebied

In algemeenheid kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in Aalsmeer voldoet aan de maximale grenswaarden. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling hiervan nodig maakt.

7.7 Externe veiligheid

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

7.7.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10-6 per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

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

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

7.7.2 Relevantie plangebied

De plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 vanwege de verffabriek (Oosteinderweg 32) is gelegen op een afstand van 20 meter van de grens van de twee opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen in emballage (conform bijlage 1, tabel 3 van de Revi). Het dichtstbijzijnde geprojecteerde (beperkt) kwetsbare object is gelegen op een afstand van circa 50 meter van de opslagruimten. Er worden ook geen nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd zodat er geen sprake is een overschrijding van een plaatsgebonden risico.

Binnen het plangebied is geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen.

In het uiterste westen van het plangebied is een regionale aardgastransportleiding (12 inch 40 bar) aanwezig. Voor deze leiding geldt een vrijwaringszone. Daarnaast dient te worden nagegaan of wordt voldaan aan het Bevb. Door Gasunie is in 2010 een risicoberekening gastransportleiding uitgevoerd voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uit de risicoberekening blijkt dat de gastransportleiding geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour heeft. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat er in zowel de huidige als toekomstige situatie (worst-case) geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Wel neemt het groepsrisico in de toekomstige situatie toe omdat er meer mensen rond de gastransportleiding zullen verblijven. In de situatie op het moment van de risicoberekening bedroeg de overschrijdingswaarde 0,03 en in de toekomstige situatie 0,06. Dit is echter ruim onder de oriëntatiewaarde. De toename van de overschrijdingswaarde is overigens niet te wijten aan ontwikkelingen binnen het plangebied. In het kader van dit bestemmingsplan hoeft de toename van het groepsrisico dan ook niet verantwoord te worden.

7.8 Natuur

7.8.1 Beleid en regelgeving

Wet natuurbescherming
De op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming (Wnb) dient ter vervanging van de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. Wanneer geen specifieke natuurbescherming in de Europese regelgeving is voorzien worden op rijksniveau regels vastgelegd, zodat een consistent, samenhangend en transparant stelsel van regels op het gebied van natuur ontstaat.

Gebiedsbescherming
Net als onder de hiervoor geldende wetgeving (Natuurbeschermingswet 1998) zijn in de Wnb gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur (Natura 2000-gebieden). Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied (externe werking) moet worden onderzocht of de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied kan verslechteren of verstoren. Indien het bestemmingsplan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van een Natura 2000-gebied verslechtert of een significant verstorend effect heeft (dit wordt de verslechterings- en verstoringstoets genoemd) dient een vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze vergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied is gelegen.

Indien het plan mogelijk significante negatieve gevolgen heeft voor deze gebieden dient bovendien een passende beoordeling te worden gemaakt. Significant negatieve gevolgen treden op als de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden aangetast. Is dit het geval, dan kan alleen een vergunning worden verkregen indien wordt voldaan aan de zogenaamde ADC-criteria. Dat wil zeggen dat voor het plan geen alternatieven zijn, sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en is voorzien in compenserende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wnb beschermt net als de hiervoor geldende wet- en regelgeving (o.a. Flora- en faunawet) vele in het wild en van nature in Nederland voorkomende dieren. De wet kent verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten. De Wnb bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Voor van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels geldt dat het verboden is om nesten, rustplaatsen of eieren te vernielen. Ook is het verboden om vogels te verstoren, tenzij de verstoring geen wezenlijke invloed heeft op de staat van instandhouding van de soort.
Voor algemene soorten, geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen of beheer en onderhoud en op grond van de Verordening vrijstellingen soorten Noord-Holland vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb. Voor overige soorten is geen ontheffing nodig indien de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) of de provincie een gedragscode heeft goedgekeurd voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De gemeente Amsterdam heeft een gedragscode opgesteld die de minister van (destijds) LNV heeft goedgekeurd. Hoewel de gedragscode zijn basis vindt in de Flora- en faunawet, die inmiddels is vervallen, is de werking van de gedragscode door de staatssecretaris van Economische Zaken ambtshalve verlengd. Bij naleving van deze gedragscode geldt dan ook een vrijstelling voor de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Ontheffingen mogen slechts worden verleend wanneer geen andere bevredigende oplossing bestaat, geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan en de ontheffing nodig is met het oog op in de Wnb bepaalde belangen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wnb aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit zal zich voordoen wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvoor geen vrijstelling geldt of geen ontheffing op grond van de Wnb kan worden verleend.

Natuurbeheerplan 2019 Provincie Noord-Holland
Het Natuurbeheerplan beschrijft waar in Noord-Holland natuur is en kan komen, welk soort natuur en beheer daar gewenst is en voor welke locaties, agrarische collectieven, grondeigenaren en natuurbeherende organisaties subsidie voor natuurbeheer kunnen aanvragen. Het Natuurbeheerplan bevat de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Natuurverbindingen. De natuurdoelen strekken verder verder dan enkel de gronden die zijn aangewezen als NNN. Het is dus niet zo dat een Natuurbeheerplan de daadwerkelijke natuurwaarden vastlegt. Een Natuurbeheerplan heeft geen planologische werking zoals de PRV.

De natuur- en beheerdoelen buiten het NNN worden behaald door middel van bijvoorbeeld agrarisch natuurbeheer. Dit is gericht op de verbetering van leefgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in vijf typen leefgebieden.

Daarnaast ligt het plangebied Oosteinderweg binnen het leefgebied "Categorie water" (agrarisch waterbeheer). Het agrarisch waterbeheer is gericht op het bereiken van een goede toestand van al het water conform de Kaderrichtlijn Water (KRW) en het realiseren van een robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Hoewel de opgaven per waterschap verschillen, zijn de volgende doelen in alle gevallen relevant:

- het beschikbaar stellen van agrarische gronden voor waterberging bij veel neerslag en het vasthouden van water bij droogte, om waterproblemen elders in het watersysteem te voorkomen;
- het op een zodanige wijze inrichten en/of beheren van waterlopen en oevers -afgestemd op de gebiedsfuncties- dat een toekomstbestendig, duurzaam watersysteem ontstaat;
- het op een zodanige wijze beheren van het grond- en/of oppervlaktewaterpeil, dat een optimale situatie ontstaat voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het gaat hierbij om drie hoofddoelstellingen: 1) het vergroten van het bergend vermogen in de bodem of in het oppervlaktewatersysteem; 2) het realiseren van een optimaal peilbeheer; 3) het verbeteren van de waterkwaliteit;
- groene zuivering: het beperken van de belasting van grond- en oppervlaktewater met verontreinigende stoffen vanuit de agrarische sector, zowel door het nemen van maatregelen aan de bron als end of pipe-maatregelen;
- duurzaam bodembeheer: het beperken en voorkomen van af- en uitspoeling van nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen naar het grond- en oppervlaktewater.

De begrenzing van dit leefgebied is ruim vastgesteld en is een zoekgebied.

7.8.2 Relevantie plangebied

Het plangebied kent een aantal kenmerkende natuurtypen (zie bijlage 2) te weten:

- Zoete Plas (N04.02): Het gaat om grote en kleine wateren met voedselrijk, vrij helder, (vrijwel) stilstaand water, waarin waterplanten groeien en verlanding vanaf de oever plaatsvindt;
- Gemaaid rietland (N05.02): Dit natuurtype is een typische cultuurexponent van moeras. Het wordt gedomineerd door riet, mossen en moerasplanten en vormt een belangrijke biotoop voor rietvogels. Ook andere dieren zoals muizen of salamanders komen voor in gemaaid rietland;
- Veenmosrietland en moerasheide (N06.01): Vrij voedselarme moerastype en komt alleen voor in laagveenmoerassen en veenweidegebieden. In veenweidegebieden vormt het veenmosrietland vaak linten langs sloten. Het bestaat uit een vrij ijle rietlaag en vaak een moslaag, rijk aan veenmossen, ronde zonnedauw, orchideeën en varens.
- Kruidenrijk- en faunarijk grasland (N12.02): Dit natuurtype omvat grasland en diverse soorten ruigte en struweel. Graslanden zijn voor belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. Dit natuurtype is nog beperkt aanwezig, maar wel in ontwikkeling.
- Hoog- en laagveenbos (N14.02): Bos op natte standplaatsen op venige bodem met dominerende soorten als zwarte els, zachte berk en grauwe wilg. Het type is van belang voor reptielen en amfibieën.

Elk type natuur kent haar eigen actuele en potentiele natuurwaarden en abiotische en ruimtelijke condities waaronder deze optimaal in stand blijven en tot ontwikkeling kunnen komen. De planregels van dit bestemmingsplan (bestemming 'Natuur') beogen deze condities te optimaliseren door een verwijzing naar de Wezenlijke kenmerken en waarden.

Ontwikkelingen
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling van de aanwezige dier- en plantensoorten nodig maakt. Indien een

ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt zullen de aanwezige natuurwaarden in acht genomen moeten worden.

Natuurverbindingen
In het plangebied is een natuurverbinding gelegen over de Ringvaart met een aftakking schuin over de tunnelbak van de N201, de Hogedijk en de Oude Spoordijk. Natuurverbindingen moeten de uitwisseling van planten en dieren tussen de natuurgebieden bevorderen. Natuurverbindingen zijn de "snoeren" waarlangs projecten worden uitgevoerd die vooral bijdragen aan verhoging van de algemene natuur- en landschapskwaliteit. Bijvoorbeeld aanleg van natuurlijke oevers, gevarieerd riet- en dijkbeheer, waterberging met oog voor ecologische aspecten, plas-dras bermen en aanleg van bosjes en struiken. Kortom de groenblauwe dooradering van het landschap.

Een groot deel van de natuurverbinding is in de huidige situatie vrij van bebouwing en wordt gebruikt nog gebruikt als teeltgrond of volgt een dijkprofiel met watergang. Veel van deze gronden staan op de nominatie om aangekocht te worden de Stichting De Bovenlanden of er zijn inrichtingsplannen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Daar waar de natuurverbinding het lint van de Oosteinderweg doorsnijdt en over het tracé van de Oude Spoordijk (en over het terrein van Scheepswerf De Vries) loopt is sprake van feitelijke aanwezige bebouwing en bouwrechten. Het ligt niet voor de hand dat hier binnen de planperiode natuur ontwikkeld wordt. Gronden zijn niet in eigendom bij beheerorganisaties en zullen dat ook niet komen. De bestemmingen zijn evenwel consoliderend. De natuurverbinding, voorzover deze loopt over de bestemmingen 'Natuur', 'Agrarisch-Tuinbouw' of 'Water', is binnen deze bestemmingen te realiseren. De doorsteek met de Oosteinderweg is eerder aan weerszijde van de natuurverbinding (zoals aangeduid in de PRV) te realiseren. Hier liggen een aantal onbebouwde percelen met een passende bestemming.

Natura 2000 gebieden
De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Botshol ligt op een afstand van circa 9 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand zijn effecten bij eventuele ontwikkelingen aan de Oosteinderweg voor dit gebied nagenoeg uitgesloten.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling van de aanwezige dier- en plantensoorten nodig maakt. Voor de toekomst en de ontwikkelingen die mogelijk plaatsvinden binnen het plangebied is het aan te bevelen de natuurgegevens actueel te houden.

7.9 Duurzaam bouwen en energie

De nieuwe kaders duurzaamheid Aalsmeer zijn vastgesteld door de gemeenteraad in december 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Aalsmeer streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die hij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:
1. Aalsmeer is fossielonafhankelijk in 2040;
2. Aalsmeer heeft een circulaire economie in 2040;
3. en iedereen kan meedoen in Aalsmeer (inclusieve samenleving).

Belangrijk aandachtspunt is bij nieuwbouw en renovatie dat energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat voor bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is. Voor projecten wordt aanbevolen het aanbrengen van zonnepanelen en zonwering mee te ontwerpen in gebouwen.

De Wet VET, juli 2018, maakt dat voor klein verbruikersaansluitingen geen aansluiting meer op het aardgasnet mogelijk is. Binnen het plangebied zijn voor toepassing van bodemenergie geen belemmeringen voorzien. Het (wijzigings)besluit Bodemenergie en de Waterwet vormen bij toepassing van bodemenergie het wettelijk kader. Een collectieve WKO kan eventueel bijdragen aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk.

De gemeente Aalsmeer stimuleert daarnaast het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR). GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee deze op basis van voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten die op grond van de omgevingsvergunning worden gesteld bij het indienen van een bouwaanvraag volgens artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Aanvrager van een vergunning voor het bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidgehalte van het te realiseren bouwwerk is.

Voor nieuwbouwwoningen is vanaf 1 januari 2015 een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 vereist volgens het Bouwbesluit. De gemeente zoekt graag met de ontwikkelaar naar meer opties waarmee voor de bewoners een lagere EPC gehaald kan worden. Gedacht wordt hierbij aan extra isolatie en/of warmte terugwininstallaties in douchewaterretour, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming en/of nabij gelegen warmtenet, en het benutten van de zon als energiebron door mee ontworpen zonnepanelen, zonneboiler. Bij voorkeur worden meer opties in de bouwaanvraag meegenomen zodat hierop toegezien kan worden.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 3
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 15
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 17
Artikel 3 Agrarisch - Tuinbouw 18
Artikel 4 Bedrijf 23
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen 27
Artikel 6 Bedrijf - Scheepswerf 1 28
Artikel 7 Bedrijf - Scheepswerf 2 30
Artikel 8 Gemengd 1 33
Artikel 9 Gemengd 2 35
Artikel 10 Groen 37
Artikel 11 Horeca 39
Artikel 12 Kantoor 42
Artikel 13 Maatschappelijk 45
Artikel 14 Maatschappelijk - Dierenopvang 48
Artikel 15 Natuur 50
Artikel 16 Recreatie 53
Artikel 17 Recreatie - Jachthaven 57
Artikel 18 Sport - Zwembad 61
Artikel 19 Tuin 63
Artikel 20 Verkeer 66
Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied 68
Artikel 22 Water 69
Artikel 23 Water - Permanent Wonen 72
Artikel 24 Water - Verblijfsrecreatie 75
Artikel 25 Wonen 78
Artikel 26 Wonen - Lintbebouwing 81
Artikel 27 Leiding-Gas 87
Artikel 28 Leiding - Water 89
Artikel 29 Waarde - Archeologie 1, 2 en 3 91
Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie Gemeente 94
Artikel 31 Waterstaat - Waterkering 96
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 97
Artikel 32 Anti-dubbeltelregel 98
Artikel 33 Algemene bouwregels 99
Artikel 34 Geluidszone - Industrie 50 dB(A) 101
Artikel 35 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.1 102
Artikel 36 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2 103
Artikel 37 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2a 104
Artikel 38 Luchtvaartverkeerszone LIB artikel 2.2.3 105
Artikel 39 Veiligheidszone - Leiding 106
Artikel 40 Vrijwaringszone - Molenbiotoop 107
Artikel 41 Algemene afwijkingsregels 108
Artikel 42 Overige regels 109
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 110
Artikel 43 overgangsrecht 111
Artikel 44 slotregel 112

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.14-VG03 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-gebonden bedrijf:
het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:
het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening door (één van) de hoofdbewoners, dat door de beperkte omvang ervan in diens woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel en prostitutie;

1.5 aan- en uitbouw:
een gebouw aan een hoofdgebouw waarmee het in verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 aanlegplaats:
een gedeelte van het water door een vaartuig, niet zijnde woonark of woonboot, ingenomen of bestemd om door een vaartuig te worden ingenomen;

1.7 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.8 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van en/of fokken met dieren, met dien verstande dat onder meer:
a. een paardenhouderij, manege, kennel en dierenasiel niet worden aangemerkt als een agrarisch bedrijf;
b. een paardenfokkerij en het houden van paarden voor de melkproductie wordt aangemerkt als agrarisch bedrijf.

1.9 agrarische bedrijfsvoering, grondgebonden:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.10 archeologisch onderzoek:
een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit vroegere tijden;

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen danwel bedrijfsmatig verlenen van diensten (daaronder niet begrepen aan-huis-verbonden-beroepen, detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportdoeleinden);

1.14 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. De bedrijfswoning is slechts toelaatbaar indien, de woning gelet op de aard, inrichting, de omvang en de continuïteit van het bedrijf ter plaatse noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;

1.16 belemmerde strook:
geprojecteerde zone ter weerszijde van de leiding ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Op deze gronden is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zondermeer toegestaan. De belemmerde strook dient in principe obstakelvrij te blijven;

1.17 beschermd stads-dorpsgezicht:
aanwijzing als beschermd stads- en dorpsgezicht zoals bedoeld in de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening van de gemeente Aalsmeer;

1.18 bestaand gebruik of bouwwerk:
een gebruik of een bouwwerk, zoals dat rechtmatig aanwezig is op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel bebouwing zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

1.19 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 boeiboord:
de opstaande kant van een dakgoot, of opstaande kant bij platte daken;

1.23 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.24 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.26 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.27 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.29 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, met inbegrip van een gedeelte daarvan, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.30 bruto vloeroppervlakte b.v.o:
de som van de binnen de gevels gelegen vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.31 dagrecreatie extensief:
recreatief buiten verblijven, uitgezonderd recreatief nachtverblijf, dat in hoofdzaak gericht is op natuur- en landschapsbeleving (voor derden), zoals wandelen, fietsen en paardrijden, waarbij in het algemeen het verlangen naar rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is;

1.32 dagrecreatie intensief:
recreatief buiten verblijven, uitgezonderd recreatief nachtverblijf, al dan niet doorgebracht in onderkomens, die na afloop van het verblijf tezamen met de andere meegebrachte voorwerpen, worden verwijderd, waarbij in het algemeen gebruik wordt gemaakt van een min of meer geconcentreerd voorzieningenpakket en waar het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid relatief groot kan zijn;

1.33 dak:
iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.34 dakkapel:
een toevoeging van ondergeschikte omvang binnen een hellend dakvlak, waarbij het karakter van het dak in stand blijft;

1.35 dakterras:
een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak, al dan niet voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

1.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.37 detailhandel ondergeschikt:

staat ten dienste van de hoofdbestemming en omvat niet meer dan 10% van het bruto vloer oppervlak tot een maximum van 100 m2. Verkoop bij cateringbedrijven en groothandels in de volgende branches die relevant zijn voor de hoofdwinkel structuur, te weten: dagelijkse goederen (kleding en textielzaken, huishoudelijke artikelen en consumentenelektronica) zijn uitgesloten op de bedrijventerreinen. Verkoop van ter plaatse gemaakte producten wordt niet beschouwd ten dienste van de hoofdbestemming van het gebouw te zijn;

1.38 detailhandel perifeer:

winkelformules die vanwege de omvang en de aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra en wooninrichtingszaken. Het verkopen van (gemotoriseerde) voertuigen zoals scooters, scootmobielen en fietsen wordt hier ook onder begrepen;

1.39 dienstverlenend bedrijf:

bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen;

1.40 dierenpension:

een bedrijf dat gericht is op de tijdelijke opvang en verzorging van paarden, niet zijnde manege activiteiten, honden katten en andere kleine huisdieren;

1.41 druiplijn:

de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.42 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.43 erfafscheiding:

een scheiding tussen erven, tuinen en/of openbare ruimten in de vorm van een bouwwerk, dan wel beplanting;

1.44 erker:

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde is begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

1.45 evenement:

een voor publiek toegankelijke gebeurtenis in de openbare ruimte, op of aan de weg, binnen gebouwen of op het openbare water met uitzondering van manifestaties, betogingen, jaar- en weekmarkten;

1.46 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.47 geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.48 geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.49 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.50 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone (50 dB (A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld;

1.51 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.52 groothandelsbedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.53 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.54 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.55 hoofdverblijf:

het verblijf waar iemand woont, zijnde het woonadres zoals bedoeld wordt in de Wet basisregistratie personen;

1.56 horeca 1, daghoreca:

horecabedrijven zoals lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons;

1.57 horeca 2, (fastfood)restaurants, cafetaria, snackbars en shoarmazaken:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren;

1.58 horeca 3, cafés, eetcafe's, bars:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van dranken dan wel op het verstrekken van kleine etenswaren;

1.59 horeca 4, dancings, discotheken, nachtclubs:
een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcohol en niet alcohol-houdende dranken, zoals een dancing of discotheek;

1.60 horeca 5, hotel:
een bedrijf, dat is gericht op het verschaffen van logies en het daarmee verband houdende ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en al dan niet, ondergeschikt daaraan, ruimte biedt voor vergaderingen en cursussen;

1.61 huishouden:
een vaste groep personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd samen te leven;

1.62 jachthaven:
haven met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren, afgemeerd houden of stallen van pleziervaartuigen alsmede voor kleinschalig onderhoud en ondergeschikte reparatiewerkzaamheden;

1.63 kajuitboot:
elk vaartuig dat is voorzien van een opbouw en/of inbouw, die een hoogte heeft van meer dan 1,60 meter, gemeten vanaf het diepste punt van het scheepsvlak, niet bedoeld voor bewoning;

1.64 kampeermiddel:
- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
- één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.65 kamperen:
a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk, dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension, een woning of een tuinhuis;
b. het plaatsen danwel geplaatst houden van kampeermiddelen;
een en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.66 kantoor:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.67 kas:
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van onder meer vruchten, bloemen of planten;

1.68 kruin:
het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen;

1.69 kunstwerk:
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

1.70 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.71 kwetsbaar object, beperkt:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.72 Laagdynamische opslag:

opslag van goederen - en daarbij behorende kleinschalige onderhoud- en reparatiewerkzaamheden - dat geen momentane toeloop van personen of milieuhinder met zich meebrengt en daarmee een geringe verkeersaantrekkende werking heeft die in ieder geval niet groter is dan een verkeersindex van 1 voor personen- danwel goederenvervoer conform Lijst 1 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 danwel opslag dat naar aard en invloed op de omgeving hieraan gelijkwaardig is;

1.73 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur;

1.74 langzaam verkeer:

fiets-, ruiter- en/of voetverkeer of vaarverkeer, niet zijnde snelvaren;

1.75 ligplaats:

een gedeelte van het water door een woonark of woonboot ingenomen of bestemd om door een woonark of woonboot met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen;

1.76 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.77 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.78 manege:

een bedrijf, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het geven van paardrijlessen, het verzorgen, africhten c.q. trainen van paarden en het beoefenen van de ruitersport met een publieke recreatieve- en sportfunctie, al dan niet gecombineerd met het fokken en de verkoop van paarden;

1.79 natuur- en landschapsontwikkeling:

ingrepen teneinde natuurlijke processen in gang te zetten, die de natuurlijke en landschappelijke waarden dienen te versterken;

1.80 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, hydrologische elementen, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang zoals beschreven in de Wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN;

1.81 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water;

1.82 oever:

aan het water grenzende strook land bestaande uit een oevertalud en een horizontaal gebleven oever;

1.83 oevergebruik:

Het gebruik van de oever ten behoeve van de buitenruimte bij een woonark en entree tot de woonark.

1.84 ondergronds bouwen:

het bebouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages);

1.85 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming en/of gebruik onttrokken – voertuigen, vaartuigen, woonschepen, toercaravans, stacaravans, tenten of gedeelten daarvan, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.86 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.87 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.88 overkapping:

een bouwwerk dat geen gebouw is, voorzien van een gesloten dak en met ten hoogste aan één zijde een gesloten wand;

1.89 paarden, hobbymatig:

het houden van paarden waarbij een winstoogmerk ontbreekt en het houden van een beperkt aantal paarden (maximaal 5) strekt ter persoonlijk gebruik van de paarden door de bewoners van het betrokken perceel;

1.90 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van bouwkundige voorzieningen, zoals een omheining en lichtmasten;

1.91 paardenhouderij:

het bedrijfsgericht houden van paarden, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het verzorgen, africhten c.q. trainen van en rijden met paarden, zonder publieke recreatieve- of sportfunctie, zoals een pensionstalling of manege;

1.92 peil:

a. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
b. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;

c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

1.93 permanente bewoning:

het gebruik van een kampeermiddel, woonark, recreatieverblijf of recreatiewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet basisregistratie personen noopt tot inschrijving van bewoners(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Aalsmeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken;

1.94 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.95 pleziervaartuig:

een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie;

1.96 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.97 reclame-uiting:

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera;

1.98 recreatie:

op het grondgebied van de gemeente Aalsmeer gerelateerde activiteiten gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding;

1.99 recreatief medegebruik:

vormen van recreatie waarbij gronden met een niet recreatieve bestemming mede gebruikt worden voor recreatieve activiteiten;

1.100 recreatief nachtverblijf:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.101 recreatiewoning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar de aard en inrichting is bestemd voor recreatief nachtverblijf daaronder niet begrepen trekkershutten;

1.102 sanitair gebouw:

gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen zoals wasgelegenheden en toiletten;

1.103 scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waardoor verschillende, in de regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

1.104 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een

seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.105 straatmeubilair:

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen: abri´s, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, bewegwijzering en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

1.106 talud:

het schuine vlak langs een weg, watergang of van een dijk;

1.107 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.108 toeristisch bedrijf:

economische bedrijfsactiviteiten gericht op het aantrekken van toeristen en bezoekers;

1.109 tuinbouwbedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, door gebruik te maken van kassen en/of van open (onbebouwde) grond;

1.110 tuincentrum:

een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en het basisassortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt. Het basisassortiment bestaat uit tuinartikelen die direct dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen.

1.111 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.112 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.113 voorgevelrooilijn:

dit is de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

1.114 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.115 waterberging:

de tijdelijke opslag van een overmaat aan (oppervlakte) water in (oppervlakte) watersystemen. Waterberging kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

- natuurlijke overstroming (water dat buiten de beekbedding treedt zonder dat hier speciale voorzieningen zijn aangelegd);

- gestuurde overstroming (retentie) (water dat buiten de beekbedding treedt en waarvoor voorzieningen zijn aangebracht zodat dit met vooraf bepaalde frequentie wordt toegepast in gebieden die hiervoor zijn ingericht);
- noodoverloopgebieden (gebieden die met een zeer lage frequentie worden ingezet in geval van noodsituaties);

1.116 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen (sloten), kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

1.117 waterkering:

grondlichamen (dijk) of constructie met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water buiten dat gebied;

1.118 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.119 Wet:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan;

1.120 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daardoor is aan te merken als wooneenheid, niet zijnde een bijzondere woonvorm, dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast het huishouden dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouden in het gebouw is ondergebracht;

1.121 woonark:

drijvend object, in algemene zin niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans bestaande uit een onderschip of een betonbak met vierkante of rechthoekige opbouw, waaronder begrepen een drijvende woning, zowel ten behoeve van permanente bewoning als niet-permanente bewoning;

1.122 woonark voor niet-permanente bewoning

gelijk aan woonarken voor permanente bewoning, met dien verstande dat er geen sprake is van een permanent verblijf, maar van recreatief gebruik, dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben en uitsluitend tussen de voorgeschreven periode, zoals bepaald in de Ligplaatsenverordening Aalsmeer;

1.123 woonark voor permanente bewoning

woonarken die uitsluitend of hoofdzakelijk als woning worden gebezigd of tot woning worden bestemd en dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding en daardoor is aan te merken als wooneenheid (niet zijnde een bijzondere woonvorm) dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast de huishouding, dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in woonark is ondergebracht;

1.124 woongebouw:

een hoofdgebouw dat één of meer woningen bevat;

1.125 zone:

een op de verbeelding aangegeven gebied, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de hoogte van een woonark

vanaf de waterlijn tot aan het hoogste punt van het woonark, met uitzondering van onderschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling:

de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de ashoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 de oppervlakte van een recreatiekavel

de oppervlakte van het kadastrale perceel, of de percelen, exclusief de oppervlakte water;

2.10 vloeroppervlakte:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voor zover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.12 verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.13 horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.

2.14 de lengte en breedte van een woonark

Tussen de langste lengte en de langste breedte (buitenkant bak) exclusief overstekken, loopranden, gangboorden, stootranden e.d.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Tuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Tuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een tuinbouwbedrijf;
b. de tuinbouwgronden;
c. de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap waaronder de natuurverbindingen;
d. de bedrijfsgebouwen die voor de agrarische bedrijfsuitoefening nodig zijn;

alsmede:
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatie' zijn recreatiekavels voor dagrecreatie toegestaan;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'tuincentrum' is een tuincentrum toegestaan;
g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'kas' zijn tuinbouwkassen toegestaan;
h. ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' is laagdynamische opslag toegestaan;
i. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' is een parkeervoorziening toegestaan;
j. ter plaatse van de functieaanduiding 'dierenopvang' is een dierenopvang en -verzorging honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een dierenasiel of dierenpension toegestaan.

met de daarbij behorende:
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
l. erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de agrarische bedrijfspercelen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen voor het agrarisch gebruik of de binnen de hoofdbestemming aangeduide opslagfunctie, horecafunctie of tuincentrum;

m. groenvoorzieningen, waterlopen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en openbare nutsvoorzieningen;
n. (giet-)waterbassins en overige waterberging;
o. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. kassen;
b. andere agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder opslagruimten en bedrijfsgebonden kantoorruimten;
c. gebouwen en andere bouwwerken voor bijzonder gebruik, als bedoeld in artikel 3.1 onder e. tot en met i. van deze planregels;
d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:
a. kassen mogen uitsluitend op het bouwvlak als aangegeven op de planverbeelding worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen kassen tevens buiten het bouwvlak worden geplaatst, doch uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'kas;
c. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter;

d. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
e. kassen dienen te zijn voorzien van een kap, waarvan de helling niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden mag bedragen.

3.2.3 Andere bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
d. bedrijfsgebouwen dienen te zijn voorzien van een kap waarvan de helling van minimaal 15 graden en maximaal 50 graden mag bedragen;
e. bedrijfgebouwen dienen op minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst.

3.2.4 Recreatiekavels

Voor het bouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'recreatiekavels' gelden de volgende regels:
a. per recreatiekavel met een oppervlakte van 1.000 m2 of meer, mag ten hoogste één gebouw worden opgericht, waarvan de bouwhoogte en de oppervlakte niet meer dan respectievelijk 3 meter en 6 vierkante meter mag bedragen;
b. per recreatiekavel met een oppervlak van 100 m2 of meer, mag ten hoogste één bergkist worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte en de oppervlakte niet meer dan respectievelijk 1 meter en 2 vierkante meter mag bedragen;
c. andere bouwwerken, waaronder overkappingen en gebouwde erf- en terreinafscheidingen, zijn niet toegestaan.

3.2.5 Opslag

Voor het bouwen op de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' gelden de regels als gegeven in artikel 3.2.3 en 3.2.8 van deze planregels.

3.2.6 Tuincentrum

Voor het bouwen op de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'tuincentrum' gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen dienen gebouwd te worden als gegeven in artikel 3.2.3 a tot en met d.;
b. bedrijfgebouwen dienen op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen gebouwd te worden als gegeven in 3.2.8 van deze planregels.

3.2.7 Dierenopvang

Voor het bouwen ten behoeve van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' gelden op de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van dierenopvang - dierenopvang' de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de oppervlakte van de bedrijfgebouwen mag niet meer bedragen dan 160m2;
c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen gebouwd te worden als gegeven in 3.2.8 van deze planregels.

3.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen bouwwerken die geen gebouw zijn, met uitzondering van schoorstenen, tevens buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'kas';
c. gebouwde erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan;
d. de bouwhoogte van (giet-)waterbassins bedraagt ten hoogste 5 meter;
e. de bouwhoogte van verlichtingsarmatuur en lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 meter;
f. de bouwhoogte van watersilo's en (koel)torens bedraagt niet meer dan 10 meter;
g. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter.

3.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

3.3.1 Watercompensatie

In het geval door de bouw van gebouwen en bouwwerken danwel het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden op een bouwperceel meer dan 500 m² extra verhard oppervlak zal ontstaan ten opzichte van de situatie bij vaststelling van dit plan, dan dient - voordat de overschrijding plaatsvindt - 15% van het totaal aan toename van verharding te worden gecompenseerd met open water dat in verbinding staat met oppervlaktewater in hetzelfde peilvak.

3.3.2 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

3.3.3 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

3.3.4 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 3.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

3.3.5 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 3.3.3 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

3.3.6 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Laag dynamische opslag

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving onder 3.1, onder h. van dit artikel is ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' het specifieke gebruik door een bedrijf dat is gericht op de laagdynamische opslag van goederen anders dan ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening toegestaan, met dien verstande dat:
a. de opslag uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bedrijfsgebouwen zoals die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig waren;
b. extramurale opslag, alsmede opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, gasflessen en verf, niet is toegestaan;
c. het ter plaatse verhandelen van goederen niet is toegestaan.

3.4.2 Parkeren

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving onder 3.1, onder i. van dit artikel is ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' het specifieke gebruik door het horecabedrijf op Oosteinderweg 243 als parkeerruimte voor maximaal 32 parkeerplaatsen ten behoeve van dit horecabedrijf toegestaan.

3.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
b. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
c. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
d. een uitsluitend of overwegend gebruik:
   I. als tussenhandel voor agrarische producten, toeristisch bedrijf en daarmee vergelijkbaar gebruik;
   II. ten dienste van: de levering van goederen en/of diensten voor het agrarisch-, tuinbouw- en/of ander bedrijf;
e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
f. het gebruik van de gronden ten behoeve van de stalling van diverse voer- en vaartuigen, met uizondering van artikel 3.4.1;
g. het gebruik van de gronden als sport-, wedstrijd- of speelterreinen, paardenweiden en buitenmaneges;
h. het beproeven van voertuigen voor onder meer de motorsport en de modelvliegsport;
i. het parkeren, anders dan ten behoeve van het ter plaatse aanwezige bedrijf, met uitzondering van artikel 3.4.2;

j. het gebruik van gronden en bebouwing als parkeergelegenheid voor reizigers die reizen vanaf de luchthaven Schiphol;
k. het wonen, waaronder het in gebruik nemen van vrijkomende agrarische bebouwing voor woondoeleinden;
l. het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten;
m. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
c. het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering, tijdelijke andere teelt of permanente teelt;
d. het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, dammen en aanlegplaatsen;
f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
g. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

3.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod bedoeld als onder lid 3.5.1 is niet van toepassing ten aanzien van werken en werkzaamheden gericht op of dienstig aan de realisering van de bestemming dan wel voortvloeiend uit normaal onderhoud of beheer van deze gronden.

3.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het terrein.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsactiviteiten van bedrijven die behoren tot de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de van deze planregels uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van:
   I. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
   II. bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
   III. groothandelsbedrijven;
b. bedrijfsgebouwen die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': uitsluitend bedrijfsactiviteiten van bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van:
   I. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
   II. bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
   III. groothandelsbedrijven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel sportartikelen' is een groothandelsbedrijf in sportartikelen met bijbehorende kantoorruimte én het bepaalde onder a., met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4.4 toegestaan;

alsmede:
e. ter plaatse van aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' is tevens een verf-, lak en vernisfabriek toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is tevens detailhandel ten dienste van de hoofdbestemming toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' is tevens perifere detailhandel toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' is tevens het bestaande groothandelsbedrijf toegestaan;
i. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn woningen op de eerste verdieping toegestaan;

met de daarbij behorende:
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
k. kantoor- en andere vergelijkbare nevenruimten;
l. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:
m. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 4.1 genoemde gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
d. de regels onder a. tot en met c. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   I. 6 meter voor palen en masten en voor het overige;
   II. 3 meter voor lichtmasten;
c. de regels onder a. en b. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

4.2.3 Windturbines

Voor het bouwen van een windturbine gelden de volgende regels:
a. een windturbine mag op het platte dak gerealiseerd worden;
b. de bouwhoogte van de windturbine mag maximaal 1/3 van de gebouwhoogte zijn met een maximale ashoogte van 7 meter;
c. de rotordiameter mag maximaal 5 meter bedragen;
d. de maximale tiphoogte van de windturbine bedraagt 9,5 meter;
e. een dakoppervlak mag maximaal voor 25% worden bebouwd, dit is inclusief de toegelaten overschrijdingen uit artikel 33.2 onder b;
f. de afstand van een windturbine tot de dichtstbijzijnde belendingen dient ten minste tweemaal de ashoogte te bedragen en de uiteinden van de rotor dienen ten minste 2 meter binnen de perceelsgrenzen blijven.

4.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

4.3.1 Watercompensatie

In het geval door de bouw van gebouwen en bouwwerken danwel het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden op een bouwperceel meer dan 500 m² extra verhard oppervlak zal ontstaan ten opzichte van de situatie bij vaststelling van dit plan, dan dient - voordat de overschrijding plaatsvindt - 15% van het totaal aan toename van verharding te worden gecompenseerd met open water dat in verbinding staat met oppervlaktewater in hetzelfde peilvak.

4.3.2 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

4.3.3 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

4.3.4 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden

gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 4.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

4.3.5 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 4.3.3 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

4.3.6 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Bedrijf tot en met milieucategorie 4.1

Ter plaatse van aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' is de verf-, lak en vernisfabriek die op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

4.4.2 Detailhandel perifeer

Ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel perifeer' is het gebruik door het perifere detailhandelbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

4.4.3 Groothandel

In afwijking van het bepaalde in 4.1. onder a. van dit artikel is ter plaatse van de functieaanduiding 'groothandel' het gebruik door het groothandelsbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

4.4.4 Groothandel sportartikelen

In afwijking van het bepaalde in 4.1. onder a. van dit artikel is ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel sportartikelen' het volgende gebruik toegestaan:
a. het gebruik van niet meer dan 2800 m2 vloeroppervlakte kantoorruimte ten behoeve van het groothandelbedrijf;
b. het groothandelbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan;
c. het gebruik zoals beschreven onder a., mits de bedrijfsactiviteit een verkeersaantrekkende werking heeft die in ieder geval niet groter is dan een verkeersindex van 1 voor personen- danwel goederenvervoer conform de van deze planregels uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

4.4.5 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1, 2 en 3.1;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
c. het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten;
d. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% van het b.v.o. voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
f. het parkeren, anders dan ten behoeve van het ter plaatse aanwezige bedrijf;
g. het gebruik van gronden en bebouwing als parkeergelegenheid voor reizigers die reizen vanaf de luchthaven Schiphol;
h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een internetwinkel met daarbij horende opslag en logistiek;
j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
k. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
l. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
m. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
n. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'detailhandel perifeer' te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, waterzuiveringsinstallatie en warmte- en koudeopslag en daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbij behorende:
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
c. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
d. groenvoorzieningen en openbare ruimten;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte is maximaal 3 meter;
c. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 6 Bedrijf - Scheepswerf 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Scheepswerf 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsactiviteiten van scheepsbouw- en reparatiebedrijven die maximaal behoren tot de categorie 3.2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), behoudens geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
b. gebouwen die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. water;

met daaraan ondergeschikt:
e. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
f. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van hijsinstallaties mag niet meer dan 10 meter bedragen;
d. de hoogte van lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

6.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

6.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

6.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 6.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

6.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 6.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

6.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan scheepsbouw- en reparatiebedrijven die maximaal behoren tot de categorie 3.2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
c. het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten;
d. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% van het b.v.o. voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten;
e. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
g. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 7 Bedrijf - Scheepswerf 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Scheepswerf 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsactiviteiten van scheepsbouw- en reparatiebedrijven die zijn aan te wijzen als te zoneren bedrijfsactiviteit en maximaal behoren tot de categorie 5.1 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
b. gebouwen die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. kantoor- en andere vergelijkbare nevenruimten;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' tevens is een bedrijfswoning toegestaan;
f. water;

met daaraan ondergeschikt:
g. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
h. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen en bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.

7.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. het aantal bestaande woningen zoals aanwezig op het moment van terinzageligging van het ontwerp van dit plan mag niet worden vermeerderd;
b. oorspronkelijke hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
c. per bouwperceel mag maximaal één woning worden gerealiseerd bij een minimale perceelsbreedte van 25 meter of indien de perceelbreedte minimaal 40 meter bedraagt maximaal twee aanéén gebouwde woningen;
d. de maximum bouwdiepte van een oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter;
e. de voorgevelbreedte van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen en van een twee-onder-een-kapwoning niet meer dan 10 meter per woning;
f. de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw bij een perceelsbreedte vanaf 30 meter mag niet meer bedragen dan 15 meter;
g. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in dan wel niet meer dan 5 meter achter de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
h. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
j. de afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient niet minder dan 3 meter te bedragen bij elke vrijstaande zijgevel;
k. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
   I. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw, de afstand tot de zijkant van het dak meer dan 1 meter en de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer dan 1,5 meter mag bedragen;
   II. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
   III. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
   IV. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en niet meer dan 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
   V. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten;
m. gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
n. de regels onder a. tot en met i. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen op een afstand meer dan 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoningen worden gebouwd;
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
c. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
d. de hoogte van hijsinstallaties en lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

7.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

7.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

7.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 7.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

7.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 7.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

7.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan scheepsbouw- en reparatiebedrijven die maximaal behoren tot de categorie 5.1 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
c. het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
d. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% van het b.v.o. voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten;
e. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
g. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Gemengd 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. indoor sportvoorzieningen;
b. cultuur en ontspanning uitsluitend in de vorm van indoor speeltuin en midgetgolf;
c. evenementencentrum;
d. gebouwen die voor de onder a. t/m c. genoemde functies nodig zijn;

met de daarbij behorende:
e. kantoorruimte, kleedruimte en sanitaire voorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. tuinen en erven;
h. terrassen;

met daaraan ondergeschikt:
i. horeca tot maximaal categorie 2;
j. zaalaccommodatie;
k. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
l. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen;
d. enkel de bestaande dakhellingen zoals deze op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig waren zijn toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

8.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

8.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

8.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 8.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

8.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 8.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

8.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan bedoeld in artikel 8.1;
d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Gemengd 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. detailhandel, een supermarkt uitgezonderd;
b. dienstverlenend bedrijf;
c. het wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
d. gebouwen die voor de onder a. t/m c. genoemde functies nodig zijn;

met de daarbij behorende:
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:
g. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
h. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwd oppervlak mag niet meer dan 80% bedragen.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;
e. bij het hoofdgebouw mag een overkapping worden gerealiseerd, met dien verstande dat deze binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd en het maximum bebouwingsoppervlak van 80 % in acht wordt genomen.

9.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

9.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

9.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 9.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

9.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 9.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

9.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Detailhandel

Binnen de bestemming is enkel het gebruik door detailhandelbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

9.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan bedoeld in artikel 9.1;
d. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van het b.v.o. van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
e. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'tunnel' is een verkeerstunnel toegestaan;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'scouting' is een scoutingvereniging met daarbijhorende scoutingactiviteiten toegestaan;
e. gebouwen, die voor de onder c. en d. genoemde functies nodig zijn;

met de daarbij horende:
f. parkeervoorzieningen;
g. fiets-, voet en ruiterpaden;
h. speelvoorzieningen;
i. water, waterlopen, waterpartijen en oevervoorzieningen;
j. bruggen en landhoofden;
k. duikers en duikerbruggen;
l. kunstobjecten;
m. kunstwerken;
n. openbare nutsvoorzieningen;

met de daaraan ondergeschikte:
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. in afwijking van lid a. mag binnen de aanduiding 'tunnel' een verkeerstunnel worden opgericht waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
c. in afwijking van lid a. mag binnen de aanduiding 'scouting' gebouwen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 250 m2, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3 respectievelijk 4 meter mag bedragen.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;

b. het gebruik van gronden als staan-, aanleg- of ligplaats, alsmede kampeerterrein voorzover dit terrein is gelegen buiten de functieaanduiding 'scouting';
c. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
d. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. horecavoorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is uitsluitend horeca 1 en 2 toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' is uitsluitend horeca 5 toegestaan;
d. zaalaccommodatie;

alsmede:
e. wonen met uitzondering binnen de aanduiding 'horeca van categorie 5;

met de daarbij behorende:
f. bouwwerken;
g. terrassen;
h. tuinen en erven;
i. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:
j. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen;
d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels;
b. in afwijking van het gestelde onder a. is binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 80 m2 en een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.
c. de regel onder a. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

11.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

11.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 11.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

11.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 11.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

11.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor horeca;
c. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting.

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. kantoren;

met de daarbij behorende:
b. bouwwerken;
c. tuinen en erven;
d. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:
e. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. horecavoorzieningen tot en met categorie 1 ten dienste van de bestemming.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%;
d. de regel onder a. en b. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van lichtmasten en voor het overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
d. bij het hoofdgebouw mag een overkapping worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
   I. de overkapping op een afstand van niet minder dan 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
   II. de overkapping op niet minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst;
   III. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
   IV. de totale gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen niet meer dan 30 m2 mag bedragen.

12.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

12.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt

voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

12.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

12.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 12.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

12.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 12.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

12.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten;
c. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
e. het parkeren, anders dan ten behoeve van het ter plaatse aanwezige kantoor;
f. het gebruik van gronden en bebouwing als parkeergelegenheid voor reizigers die reizen vanaf de luchthaven Schiphol;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het gebruik als wonen ten opzichte van het bepaalde in 12.1 onder a, met dien verstande dat:

a. het wonen plaats dient te vinden in het hoofdgebouw binnen de bestaande vloeroppervlakte;
b. het aantal wooneenheden mag maximaal 25 bedragen;
c. aangetoond wordt dat de nieuwe woning ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie, waaronder een akoestisch onderzoek;
d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
f. artikel 35 van deze planregels alsmede artikel 2.2.1d lid 2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in acht moeten worden genomen.

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'woning' tevens is een woning toegestaan;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan;

met de daarbij behorende:
d. bouwwerken;
e. tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:
f. horecavoorzieningen tot en met categorie 3 ten dienste van de bestemming;
g. ontsluitingswegen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
h. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming voor zover de gronden niet zijn aangeduid als 'begraafplaats';
i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouw mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
d. de regel onder a. en b. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van lichtmasten en voor het overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;
d. bij het hoofdgebouw mag een overkapping worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
   I. de overkapping op een afstand van niet minder dan 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
   II. de overkapping op niet minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst;
   III. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
   IV. de totale gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen niet meer dan 30 m2 mag bedragen.

13.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

13.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt

voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

13.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 13.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

13.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 13.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

13.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
c. het inrichten en gebruiken van gronden met de aanduiding 'begraafplaats' als parkeervoorziening;
d. het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
e. het gebruik van gronden als begraafplaats, met uitzondering de daarvoor aangeduide gronden, asielzoekerscentrum en verslavingszorg;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige horeca.

Artikel 14 Maatschappelijk - Dierenopvang

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Dierenopvang' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. dierenverzorging honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een trimsalon;

met de daarbij behorende:
b. bouwwerken;
c. tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:
d. kantoor;
e. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
f. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van lichtmasten en voor het overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
d. bij het hoofdgebouw mag een overkapping worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
   I. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
   II. de totale gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen niet meer dan 30 m2 mag bedragen.

14.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

14.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

14.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

14.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 14.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

14.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 14.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

14.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
c. het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandig kantoor.

Artikel 15 Natuur

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' is de uitoefening van een jachthavenbedrijf uitsluitend met recreatiekavels toegestaan;

met de daarbij behorende:
d. oevers en oeverbeschoeiingen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. bouwwerken;
g. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:
h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is een recreatiewoning toegestaan;
i. beperkt openbaar toegankelijk extensief recreatief medegebruik, in de vorm van wandelen, vissen, natuur- en landschapsbeleving of andere niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten;
j. speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het bijzondere gebruik, als bedoeld in artikel 15.1 onder b. en h. van deze planregels;
c. andere gebouwen zijn niet toegestaan.

15.2.2 Tunnel

In afwijking van artikel 15.2.1 onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' een verkeerstunnel worden opgericht waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

15.2.3 Recreatiewoningen

In afwijking van artikel 15.2.1 onder a. mogen recreatiewoningen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'. Hiervoor gelden de volgende regels:
a. per aanduiding is één recreatiewoning toegestaan;
b. bij een recreatiewoning mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
c. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m2 bedragen;
d. de goothoogte mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 50° bedragen.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van wegbewijzeringsborden, aanduidingsborden, en dergelijke mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter;

c. overkappingen en gebouwde terrein- en erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de waterhuishouding;
b. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
c. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend bebouwingsbeeld en de landschappelijke inrichting en inpassing;
d. de aanwezige natuurwaarden;
e. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik voor agrarische doeleinden;
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
c. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
e. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
f. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het dempen, graven, vergroten of herprofileren van watergangen en waterpartijen;
b. het aanleggen van dammen, dijken of andere taluds, of het vergraven dan wel ontgraven van bestaande dammen, dijken en taluds
c. het ontginnen, verlagen van de bodem, afgraven, ophogen of egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
d. het permanent opslaan van goederen.
e. het aanbrengen van drainagesystemen, tenzij het de vervanging van een bestaande drainage betreft;
f. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen.

15.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 15.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;

c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

15.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 15.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in 15.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

15.5.4 Advies over omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid als bedoeld in 15.5.1 van dit artikel wint het bevoegd gezag advies in van de natuur- en landschapsdeskundige omtrent de vraag als bedoeld in 15.5.3 van dit artikel. Indien de waterhuishouding en/of de waterafvoer in het geding is, dient het Hoogheemraadschap van Rijnland daaromtrent te worden gehoord.

Artikel 16 Recreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. recreatiekavels ten behoeve van dagrecreatie;
b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
c. (open) landschapsontwikkeling;
d. ter plaatsen van de functieaanduiding 'gemengd' is een samenhangend recreatief steunpunt toegestaan;

met de daarbij behorende:
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:
g. ontsluitingswegen en andere verhardingen ten behoeve van de bereikbaarheid van de percelen;
h. collectieve parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming;
i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen op recreatiekavels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen worden opgericht op recreatiekavels groter dan 200 m2;
b. de maximale oppervlakte per recreatiekavel mag niet meer bedragen dan 20 m2;
c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter.

16.2.2 Gebouwen binnen 'gemengd'

Voor het bouwen van gebouwen binnen de functieaanduiding 'gemengd' gelden de volgende regels:
a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 7 meter;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%;
d. gebouwen dienen te zijn voorzien van een kap waarvan de helling van minimaal 15 graden en maximaal 50 graden mag bedragen.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. bouwwerken mogen worden opgericht op recreatiekavels groter dan 100 m2;
b. de bouwhoogte van bergkisten mag niet meer dan 1 meter bedragen;
c. de oppervlakte van bergkisten mag niet meer dan 2 m2 bedragen;
d. een aanlegvoorziening ten behoeve van een pleziervaartuig mag een lengte van maximaal 10 meter (evenwijdig aan de oever) en een maximale breedte van 1 meter bedragen;
e. binnen de functieaanduiding 'gemengd' is een schoorsteen toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen;
g. andere bouwwerken, waaronder overkappingen en gebouwde terrein- en erfscheidingen zijn niet toegestaan.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de waterhuishouding;
b. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
c. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend bebouwingsbeeld en de landschappelijke inrichting en inpassing;
d. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

16.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

16.4.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

16.4.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 16.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

16.4.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 16.4.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

16.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Gemengd

Ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' is het volgende gebruik toegestaan:
a. horeca categorie 1 inclusief cateringactiviteiten mede ten dienste van de onder b. t/m g. genoemd gebruik waarbij de publiektoegankelijke ruimte niet meer dan 200 m2 mag bedragen;
b. biljartvereniging;
c. creatieve vorming in de vorm van een werkatelier;
d. (buiten)sportvoorziening;
e. escaperoom;
f. opslagruimte voor pleziervaartuigen;
g. andere recreatieve voorzieningen, niet zijnde horeca categorie 2 of hoger en recreatief nachtverblijf;
h. de totale vloeroppervlakte van de onder a. t/m g. genoemde functies mag niet meer dan 2756 m2 bedragen;
i. buitenruimten ten dienste van parkeren, erfinrichtingen, aanlegvoorzieningen en ontsluitingen van het onder a. t/m g. genoemd gebruik.

16.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
c. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
d. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
g. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

16.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.6.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het dempen, graven, vergroten of herprofileren van watergangen en waterpartijen;
b. het aanleggen van dammen, dijken of andere taluds, of het vergraven dan wel ontgraven van bestaande dammen, dijken en taluds
c. het ontginnen, verlagen van de bodem, afgraven, ophogen of egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
d. het permanent opslaan van goederen.
e. het aanbrengen van drainagesystemen, tenzij het de vervanging van een bestaande drainage betreft;
f. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen.

16.6.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 16.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

16.6.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 16.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in 16.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

16.6.4 Advies over omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid als bedoeld in 16.6.1 van dit artikel wint het bevoegd gezag advies in van de natuur- en landschapsdeskundige omtrent de vraag als bedoeld in 16.6.3 van dit artikel. Indien de waterhuishouding en/of de waterafvoer in het geding is, dient het Hoogheemraadschap van Rijnland daaromtrent te worden gehoord.

16.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:
a. binnen de bouwaanduiding 'karakteristiek' aanwezige gronden het aanwezige ketelhuis te slopen;
b. binnen de functieaanduiding 'gemengd' de bestaande schoorsteen te slopen.

16.7.2 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien:
a. niet is aangetoond dat de bouwkundige staat van de bouwwerken gevaar oplevert voor de directe leefomgeving;
b. er geen omgevingsvergunning is verleend ten behoeve ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw.

Artikel 17 Recreatie - Jachthaven

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het bedrijfsmatig exploiteren van een jachthavenbedrijf, waaronder;
   I. de verhuur van ligplaatsen voor pleziervaartuigen;
   II. de stalling en (buiten)opslag van pleziervaartuigen;
   III. reparatie- en herstelwerkzaamheden van pleziervaartuigen behoren tot de categorie 1, 2 en 3.1 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
b. de bedrijfsvoering van watersportbedrijven;
c. bedrijfsmatige verhuur van recreatiekavels ten behoeve van dagrecreatie;
d. watersport;
e. water;
f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens een bedrijfswoning toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' is uitsluitend de bedrijfsmatige verhuur van recreatiekavels ten behoeve van dagrecreatie en verhuur voor ligplaatsen voor pleziervaartuigen toegestaan;

met de daarbij behorende:
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:
j. oevers en bouwwerken, niet zijnde ligplaatsen, behorende bij de op de planverbeelding aangrenzende ligplaatsen voor woonarken met aanduiding 'jachthaven';
k. horeca tot maximaal categorie 1 (max 150m2);
l. watersportgerelateerde detailhandel (max 150 m2);
m. dienstverlening en kantoor ten dienste van de bestemming;
n. erven, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
o. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 17.1 genoemde gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
d. onverminderd het bepaalde in lid c. van dit artikel dient de afstand tussen bedrijfsgebouwen, niet zijnde stallings- en opslagruimten behoeve van pleziervaartuigen, en de grens met de bestemming "Water" ten minste 2 meter te bedragen.

17.2.2 Bedrijfswoning

Voor de bedrijfswoning geldt met inachtneming van het bepaalde in lid 17.2.1, de volgende regels:

a. een bestaande bedrijfswoning mag op dezelfde plaats worden herbouwd, mits deze zal gaan dienen voor de huishouding van de ondernemer, waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, onverminderd noodzakelijk is;
b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 350 m³;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwwerken mag niet meer dan 60 m² bedragen;
d. de goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 en 4,5 meter.

17.2.3 Recreatiekavels

Voor het bouwen ten dienste van recreatiekavel als bedoeld in artikel 17.1 onder d. gelden de volgende regels:
a. per recreatiekavel met een oppervlakte van 1.000 m2 of meer, mag ten hoogste één gebouw worden opgericht, waarvan de bouwhoogte en de oppervlakte niet meer dan respectievelijk 3 meter en 6 vierkante meter mag bedragen;
b. per recreatiekavel met een oppervlak van 100 m2 of meer, mag ten hoogste één bergkist worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte en de oppervlakte niet meer dan respectievelijk 1 meter en 2 vierkante meter mag bedragen;
c. andere bouwwerken, waaronder overkappingen en gebouwde erf- en terreinafscheidingen, zijn niet toegestaan.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b. 6 meter voor palen en masten;
c. 3 meter voor lichtmasten en het overige;
d. de hoogte andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

17.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

17.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

17.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

17.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 17.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

17.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 17.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

17.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning, uitgezonderd een bedrijfswoning;
b. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
c. het innemen van een ligplaats voor woonarken voor permanente bewoning;
d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen waarvan de aanwezigheid voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet watergerelateerde detailhandel;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, met uitzondering van het bepaalde in 17.1 onder k.;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor grootschalige vermaak faciliteiten, zoals een zwembad, speeltuin of discotheek.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1 van dit artikel voor het vestigen van een bed and breakfast accommodatie in het hoofdgebouw indien voldaan wordt aan de regels voor bed and breakfast uit het thans geldende beleid 'Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Aalsmeer'.

17.5.2 Ligplaatsen voor woonarken voor niet-permanente bewoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1 onder j. van dit artikel voor het bedrijfsmatig aanbieden van ligplaatsen ten behoeve van woonarken voor niet-permanente bewoning indien voldaan wordt aan:
a. de woonark voor niet-permanente bewoning voldoet aan de maatvoering zoals voorgeschreven in artikel 24.2 onder b t/m d;
b. de ligplaats en woonark voldoen aan het Beeldkwaliteitplan Woonarken;

c. het bepaalde in de Ligplaatsenverordening Aalsmeer in acht wordt genomen;
d. het bepaalde in artikel 17.6 is overeenkomstig van toepassing.
e. Indien b. en c. gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

17.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.6.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren: het vergraven van watergangen en waterpartijen.

17.6.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 17.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

17.6.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 17.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de afname van oppervlaktewater wordt gecompenseerd met open water dat in verbinding staat met oppervlaktewater in hetzelfde peilvak.

17.6.4 Advies t.b.v. omgevingsvergunning

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Waterbeheerder.

Artikel 18 Sport - Zwembad

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Zwembad' aangeduide gronden zijn bestemd voor:
a. buitenzwembad;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'woning' tevens is een woning toegestaan;

met de daarbij behorende:
c. kleedruimten;
d. sanitaire voorzieningen;
e. ligweiden;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:
h. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
j. horeca tot maximaal categorie 1;
k. detailhandel.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen, (licht)masten en speeltoestellen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

18.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

18.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

18.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

18.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 18.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

18.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 18.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

18.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding 'woning';
b. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
c. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel.

Artikel 19 Tuin

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. oever behorende bij de op de planverbeelding aangrenzende ligplaatsen voor woonarken;
b. oevergebruik;

met de daarbij behorende:
c. tuinen, erven en oevervoorzieningen;
d. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen;
e. bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' en 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken';

met daaraan ondergeschikt:
f. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
g. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bijbehorende bouwwerken bij woonarken

Voor het oprichten van bijgebouwen bij woonarken gelden de volgende regels:
a. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' is per woonark 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 40 m2;
b. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' is per woonark 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 30 m2;
c. binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' en 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' is, voor zover deze aanduidingen grenzen aan de bestemming 'Water - Verblijfsrecreatie' per woonark voor niet-permanente bewoning 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 6 m2;
d. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
e. de afstand van het zelfstandige bijhorend bouwwerk tot de oeverlijn mag niet minder dan 2 meter bedragen.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen te worden opgericht binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' en 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken';
b. per woonark is maximaal één aanlegplaats toegestaan;
c. de maximale oppervlakte van voorzieningen voor woonarken, met uitzondering van de loopplank bedraagt, per woonark 15 m²;
d. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;
e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 1 meter, gemeten vanaf het waterpeil.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de waterhuishouding;
b. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
c. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend bebouwingsbeeld en de landschappelijke inrichting en inpassing;
d. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
c. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
d. voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
e. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het dempen, graven, vergroten of herprofileren van watergangen en waterpartijen;
b. het aanleggen van dammen, dijken of andere taluds, of het vergraven dan wel ontgraven van bestaande dammen, dijken en taluds
c. het ontginnen, verlagen van de bodem, afgraven, ophogen of egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
d. het permanent opslaan van goederen.
e. het aanbrengen van drainagesystemen, tenzij het de vervanging van een bestaande drainage betreft;
f. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houden constructies, installaties of apparatuur.

19.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 19.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan;

d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

19.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 19.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in 19.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind, gelet op:

a. het belang dat met de ingreep is gediend;
b. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen van het betrokken gebied.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, straten en paden ten behoeve van het wegverkeer;
b. parkeervoorzieningen;
c. in- en uitritten;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'tunnel' is een tunnel toegestaan;

met de daarbij behorende:
e. bouwwerken;
f. standplaatsen, conform standplaatsenbeleid;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. bruggen;
i. viaducten;
j. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
k. geluidwerende voorzieningen;
l. fietsenstallingen;
m. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het bijzondere gebruik, als bedoeld in artikel 20.1 onder c. van deze planregels;
c. andere gebouwen zijn niet toegestaan.

20.2.2 Tunnel

In afwijking van artikel 20.2.1 onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'tunnel':
a. een verkeerstunnel worden opgericht waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
b. een technische ruimte worden opgericht waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3,50 en 4,50 meter en de oppervlakte niet meer dan 60 m2 mag bedragen.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de hoogte van reclame-uitingen en kunstwerken, zowel civiel als cultureel, mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
d. per woonperceel is één (duiker)brug toegestaan;
e. de breedte van (duiker)bruggen ten behoeve van een in- of uitrit naar of van een perceel met de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' mag maximaal 4 meter bedragen;
f. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 meter bedragen.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het langzaamverkeer en verblijfsgebied;
b. erfontslutingen;
c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. bruggen;
f. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
i. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

met daaraan ondergeschikt:
j. straatmeubilair;
k. ondergrondse containers.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
c. per woonperceel is één (duiker)brug toegestaan;
d. de breedte van (duiker)bruggen ten behoeve van een in- of uitrit naar of van een perceel met de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' mag maximaal 4 meter bedragen;
e. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 meter bedragen.

21.3 Specifieke gebruiksregels

21.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterlopen, waterplassen en recreatiewater;
b. water als netwerk voor de waterhuishouding, waaronder waterberging, wateraanvoer en waterafvoer;
c. de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap waaronder de natuurverbindingen en de natuurwaarden;
d. (dras)oevers en groenvoorzieningen langs de oevers, zoals rietkragen;
e. bruggen en landhoofden;
f. verkeer op het water;
g. aanlegplaatsen;

alsmede:
h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - scheepswerf' is medegebruik ten behoeve van het aangrenzende scheepsbouw- en reparatiebedrijf toegestaan;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - botenhuis' is een botenhuis toegestaan;
j. ter plaatse van de functieaanduiding 'jachthaven' is medegebruik ten behoeve van het aangrenzende jachthavenbedrijf waaronder het gebruiken van ligplaatsen toegestaan;
k. ter plaatse van de functieaanduiding 'tunnel' is een tunnel toegestaan;
l. ter plaatse van de functieaanduiding 'scouting' is een scoutingvereniging met daarbijhorende scoutingactiviteiten toegestaan;

met de daarbij behorende:
m. bouwwerken;
n. al dan niet gebouwde voorzieningen met het oog op het beheer en onderhoud;
o. keermuren, oeverbeschoeiingen, duikers en andere bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding;

met daaraan ondergeschikte:
p. openbare nutsvoorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het bijzondere gebruik, als bedoeld in artikel 22.1 onder i. en k. van deze planregels;
c. andere gebouwen zijn niet toegestaan.

22.2.2 Boothuizen

In afwijking van artikel 22.2.1 onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - botenhuis' een botenhuis van niet meer dan 40 m2 worden opgericht waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

22.2.3 Tunnel

In afwijking van artikel 22.2.1 onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' een verkeerstunnel worden opgericht waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

22.2.4 Aanlegsteigers

Voor het bouwen van aanlegsteigers gelden de volgende regels:
a. aanlegsteigers mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - scheepswerf', 'jachthaven' en 'scouting' worden gebouwd;
b. de breedte mag niet meer dan 1,25 meter bedragen;
c. de hoogte van het loopvlak mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
d. in afwijking van b. mag de breedte binnen de aanduiding 'scouting' niet meer dan 1,75 meter bedragen;
e. er dient een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 meter gewaarborgd te zijn;
f. het bouwen op een steiger of vlonder is niet toegestaan.

22.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen (aanleg)steigers en gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen;
b. per woonperceel is één (duiker)brug toegestaan;
c. de breedte van (duiker)bruggen ten behoeve van een in- of uitrit naar of van een perceel met de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' mag maximaal 4 meter bedragen;
d. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;
e. bootoverkappingen zijn niet toegestaan.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. doorvaart;
d. de waterhuishouding;
e. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
f. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
g. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Aanleg- en ligplaatsen

Op de gronden als bedoeld in 22.1 van dit artikel is het volgende specifieke gebruik toegestaan:
a. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonarken voor niet-permanente bewoning binnen de aanduiding 'jachthaven';
b. het gebruiken of laten gebruiken als aanlegplaats voor pleziervaartuigen, waaronder kajuitboten, en bedrijfsschepen binnen de aanduiding 'jachthaven' en 'specifieke vorm van water - scheepswerf';
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats ten behoeve van pleziervaartuigen, uitgezonderd kajuitboten, mits dit plaatsvindt direct aangrenzend aan de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - Lintbebouwing' en 'Tuin' en de functieaanduiding 'scouting';

d. aanvullend op het bepaalde onder b. en c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats ten behoeve van pleziervaartuigen, waaronder kajuitboten mits dit plaatsvindt;
    1. aangrenzend aan het eigen en als zodanige bestemde recreatieperceel en binnen het recreatieseizoen, zijnde tussen 1 april en 15 oktober, of;
    2. direct aangrenzend aan de bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'recreatie' en de bestemming 'Recreatie' met functieaanduiding 'gemengd', mits dit plaatsvindt gedurende maximaal 48 uur;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats voor één bedrijfsschip mits dit plaatsvindt direct aangrenzend aan de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw';
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als tijdelijke aanlegplaats zoals aangewezen in de Algemene Plaatselijke Verordening Aalsmeer;
g. de regels onder c. tot en met f. vinden toepassing met inachtneming van een vrije doorvaartbreedte van minimaal 4,5 meter.

22.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik ten behoeve van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats voor bedrijfsschepen met uitzondering van artikel 22.4.1 onder b.;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats ten behoeve van kajuitboten in afwijking van artikel 22.4.1 onder b. en d.;
d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als aanlegplaats ten behoeve van pleziervaartuigen in afwijking van artikel 22.4.1 onder b., c. en d.;
e. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonarken ten behoeve van permanente bewoning;
f. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonarken voor niet-permanente bewoning buiten de aanduiding 'jachthaven'.

Artikel 23 Water - Permanent Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Permanent Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. een ligplaats ten behoeve van één woonark voor permanente bewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woonark;
b. water;
c. waterberging;
d. waterhuishouding;

met de daarbij behorende:
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. voorzieningen voor woonarken;
g. aanlegplaatsen;
h. erf- en terreinafscheidingen.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen van woonarken geldt de volgende bepaling:
a. woonarken dienen minimaal volledig binnen het bestemmingsvlak gelegen te zijn dan wel het bestemmingsvlak volledig te benutten;
b. de woonark mag maximaal 18x6x5 meter bedragen (lxbxh);
c. de woonark grenzend aan een bestemmingsvlak 'Tuin' met een aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' mag maximaal 15x5x4,5 meter bedragen (lxbxh);
d. de afstand tot de naastgelegen woonarken dient aan alle zijden tenminste 5 meter te zijn;
e. de maximale afstand van de woonark tot de insteek van het water bedraagt 1 meter;
f. in afwijking van het bepaalde in lid a tot en met d zijn bestaande woonarken toegestaan in de volgende gevallen:
    I. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot de naastgelegen woonark en/of de insteek van het water, die minder bedragen dan in de regels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
    II. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden van de bijgebouwen tot de oeverlijn, die minder bedragen dan in de regels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
    III. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afmetingen van woonarken die meer bedragen dan in de regels is voorgeschreven en die op de als bijlage 2 bij deze regels toegevoegde lijst afwijkende maatvoering voorkomen, mogen in strijd met de regels worden aangehouden;
    IV. bij vervanging of verplaatsing van de bestaande ark is het bepaalde onder sub III niet meer van toepassing;
    V. in afwijking van het bepaalde onder sub IV mag een woonark die is opgenomen op de lijst van bestaande woonarken met afwijkende maten in bijlage 2 van dit bestemmingsplan na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag voor het veranderen of vernieuwen van die ark wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop de woonark teniet is gegaan.

23.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

23.3.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan slechts worden verleend indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de vigerende Nota Parkeernormen Aalsmeer. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

23.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

23.3.3 Afwijken van de regels

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 23.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of:
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

23.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 23.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

23.3.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 23.2 onder e. sub IV bij vervanging van de bestaande ark indien:
a. er zwaarwegende gronden zijn om af te wijken van de voorgeschreven maatvoering;
b. de maximaal afwijkende afmetingen van de woonark niet meer te bedragen dan de afwijkende afmetingen, zoals opgenomen in bijlage 2;
c. de afwijkende afmeting ruimtelijk inpasbaar zijn indien deze woonark grenst een bestemmingsvlak 'Tuin' met een aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken'.

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 Aan-huis-gebonden beroep en of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf niet groter is dan 30% van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
f. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
g. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

23.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
c. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens anders dan woonarken;
d. voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
e. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 24 Water - Verblijfsrecreatie

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. een ligplaats ten behoeve van één woonark voor niet-permanente bewoning;
b. water;
c. waterberging;
d. waterhuishouding;

met de daarbij behorende:
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. voorzieningen voor woonarken;
g. aanlegplaatsen;
h. erf- en terreinafscheidingen.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen van woonarken geldt de volgende bepaling:
a. woonarken dienen minimaal volledig binnen het bestemmingsvlak gelegen te zijn dan wel het bestemmingsvlak volledig te benutten;
b. de woonark mag maximaal 15x5x3 meter bedragen (lxbxh);
c. de afstand tot de naastgelegen woonarken dient aan alle zijden tenminste 5 meter te zijn;
d. de maximale afstand van de woonark tot de insteek van het water bedraagt 1 meter;
e. in afwijking van het bepaalde in lid a tot en met c zijn bestaande woonarken toegestaan in de volgende gevallen:
   I. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot de naastgelegen woonark en/of de insteek van het water, die minder bedragen dan in de regels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
   II. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden van de bijgebouwen tot de oeverlijn, die minder bedragen dan in de regels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
   III. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afmetingen van de woonark op Oosteinderweg 377a ws3 van 15,9 x 3,6 x 2,1 meter (lxbxh) mag in strijd met de regels worden aangehouden;
   IV. bij vervanging of verplaating van de bestaande ark is het bepaalde onder sub III niet meer van toepassing;
   V. in afwijking van het bepaalde onder sub IV mag de woonark na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag voor het veranderen of vernieuwen van die ark wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop de woonark teniet is gegaan.

24.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

24.3.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan slechts worden verleend indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de vigerende Nota Parkeernormen Aalsmeer. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

24.3.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

24.3.3 Afwijken van de regels

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 24.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of:
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

24.3.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 23.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

24.3.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

24.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 24.2 onder d sub IV bij vervanging van de bestaande ark indien:
a. er dienen zwaarwegende gronden zijn om af te wijken van de voorgeschreven maatvoering;
b. de maximaal afwijkende afmetingen van de woonark dient niet meer te bedragen dan de afwijkende afmetingen van woonark op Oosteinderweg 377a ws3 zoals opgenomen in artikel onder 24.2 e. III.

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van een woonark voor permanente bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
d. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens anders dan woonarken;
e. voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of

afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

f. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
g. als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 25 Wonen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
f. groenvoorzieningen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. per bouwvlak als aangegeven op de planverbeelding is één woning toegestaan;
b. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak als aangegeven op de planverbeelding worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. de inhoud van de woningen aan de Mr. Jac. Takkade en woningen die niet direct ontsloten worden op de openbare weg mag niet meer dan 450 m3 bedragen;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
f. bij woningen mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    I. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw, de afstand tot de zijkant van het dak meer dan 1 meter en de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer dan 1,5 meter mag bedragen;
    II. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    III. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    IV. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en niet meer dan 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    V. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.
h. gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
i. de regels onder a. tot en met h. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

25.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de

planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels;
b. de regels onder a. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter;
c. de regels onder a. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

25.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

25.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

25.4.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

25.4.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 25.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of:

b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

25.4.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 25.4.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

25.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.5.1 Aan-huis-gebonden beroep en of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf niet groter is dan 30% van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
f. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
g. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

25.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
c. het opslaan van goederen, stoffen, producten of materialen en materieel, waarvan de aanwezigheid voor de realisering of handhaving van de in lid 1 genoemde bestemming niet noodzakelijk is, dan wel kan worden geacht noodzakelijk te zijn;
d. het gebruik ten behoeve van het kamperen;
e. het gebruik ten behoeve van detailhandel;
f. het gebruik ten behoeve van horeca;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 26 Wonen - Lintbebouwing

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Lintbebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. tuinen en erven;

alsmede:
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' is het bestaande detailhandelbedrijf toegestaan;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf' is bedrijfsuitoefening toegestaan overeenkomstig de bedrijfscategorieën 1 en 2 als aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van deze planregels, met uitzondering van:
   I. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
   II. bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
   III. groothandelsbedrijven;
e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is laagdynamische opslag toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' is een praktijkruimte toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw' is de uitoefening van een tuinbouwbedrijf toegestaan;

met de daarbij behorende:
h. bouwwerken;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. openbare nutsvoorzieningen;
l. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de woonbestemming en de achtergelegen agrarische percelen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 26.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

26.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. het aantal bestaande woningen zoals aanwezig op het moment van terinzageligging van het ontwerp van dit plan mag niet worden vermeerderd;
b. oorspronkelijke hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
c. per bouwperceel mag maximaal één woning worden gerealiseerd bij een minimale perceelsbreedte van 25 meter of indien de perceelbreedte minimaal 40 meter bedraagt maximaal twee aanéén gebouwde woningen;
d. de maximum bouwdiepte van een oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter;
e. de voorgevelbreedte van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen en van een twee-onder-een-kapwoning niet meer dan 10 meter per woning;
f. de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw bij een perceelsbreedte vanaf 30 meter mag niet meer bedragen dan 15 meter;
g. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in dan wel niet meer dan 5 meter achter de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;

h. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
i. de maximale goothoogte mag per dakvlak voor maximaal 30% worden doorsneden;
j. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
k. de afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient niet minder dan 3 meter te bedragen bij elke vrijstaande zijgevel;
l. de afstand van een hoofdgebouw tot bedrijfsbebouwing bedraagt tenminste 14 meter;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    I. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw, de afstand tot de zijkant van het dak meer dan 1 meter en de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer dan 1,5 meter mag bedragen;
    II. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    III. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    IV. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en niet meer dan 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    V. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten;
j. gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
k. de regels onder a. tot en met j. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

26.2.3 Bedrijfsgebouwen ten behoeve van tuinbouw

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving als gegeven onder 26.1 onder g. gelden ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw' de volgende regels:
a. het bestaande bedrijfsgebouw, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, is toegestaan;
b. herbouw met dezelfde afmetingen is toegestaan.

26.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels;
b. de regel onder a. vindt toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

26.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van gemetselde penanten in het voorerfgebied mag niet meer dan 2 meter bedragen;

c. de breedte en bouwhoogte van een toegangspoort in het voorerfgebied die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelscheiding, of die geplaatst wordt tussen een groene erfafscheiding, mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 2 meter;
d. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
e. per woonperceel is één (duiker)brug toegestaan;
f. de breedte van (duiker)bruggen ten behoeve van een in- of uitrit naar of van een perceel met de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' mag maximaal 4 meter bedragen;
g. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
h. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter;
i. de regel onder a. tot en met h. vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van deze planregels.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:
a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

26.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

26.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

26.4.2 Laden en of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

26.4.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 26.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of:
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

26.4.4 Afwijken van de regels voor laden en of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 26.4.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

26.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

26.5 Afwijken van de bouwregels

26.5.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.2.2 van dit artikel voor het toestaan van een grotere voorgevelbreedte ingeval een blokje tweekappers wordt vervangen door één vrijstaande woning met dien verstande dat de voorgevelbreedte maximaal 15 meter mag bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in ieder geval 3 meter.

26.5.2 Erkers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.2.2 ten behoeve van bouwen van een aan- en/of uitbouw aan de voorgevel (erker), met dien verstande dat:
a. deze afwijkingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast indien de diepte van de betreffende voortuin 2,5 meter of meer bedraagt;
b. de maximum diepte van de erker 1 meter bedraagt;
c. de maximum breedte van de erker 3/5 deel van de voorgevelbreedte van de woning bedraagt;
d. de bouwhoogte van de erker niet hoger is dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
e. de erker bedoeld is om de woonkamer of de keuken te vergroten.

26.6 Specifieke gebruiksregels

26.6.1 Aan-huis-gebonden beroep en of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf niet groter is dan 30% van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
f. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
g. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

26.6.2 Bedrijf

Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf' is het specifieke gebruik door een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf toegestaan, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 26.6.1 onder b. en d. niet van toepassing is.

26.6.3 Detailhandel

Ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' is het gebruik door het detailhandelbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

26.6.4 Laag dynamische opslag

Ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' is het specifieke gebruik door een bedrijf dat is gericht op de laagdynamische opslag van goederen anders dan ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening toegestaan, met dien verstande dat:
a. de opslag uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bedrijfsgebouwen zoals die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig waren;
b. extramurale opslag, alsmede opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, gasflessen en verf, niet is toegestaan;
c. het ter plaatse verhandelen van goederen niet is toegestaan.

26.6.5 Tuinbouw

Ter plaatse van de functieaanduiding 'tuinbouw' is het specifieke gebruik door het tuinbouwbedrijf dat op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was toegestaan.

26.6.6 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
a. het plaatsen of geplaatst hebben van onderkomens;
b. het opslaan van goederen, stoffen, producten of materialen en materieel, waarvan de aanwezigheid voor de realisering of handhaving van de in lid 1 genoemde bestemming niet noodzakelijk is, dan wel kan worden geacht noodzakelijk te zijn;
c. het gebruik ten behoeve van het kamperen;
d. het gebruik ten behoeve van detailhandel met uitzondering van artikel 26.6.3;
e. het gebruik ten behoeve van horeca;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

26.7 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.1 van dit artikel voor het vestigen van een bed and breakfast accommodatie in het hoofdgebouw indien voldaan wordt aan de regels voor bed and breakfast uit het thans geldende beleid 'Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Aalsmeer'.

26.8 Wijzigingsbevoegdheid

26.8.1 Nieuwe woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd extra woningen toe te staan ten opzichte van het bepaalde in 26.2.2 sub a, met dien verstande dat:
a. bij een vrijstaande woning de perceelsbreedte minimaal 25 meter dient te bedragen;

b. bij een blok tweekappers de perceelsbreedte in totaal minimaal 40 meter dient te bedragen;
c. van de perceelsbreedten zoals zijn genoemd onder a en b van dit onderdeel mag worden afgeweken tot een perceelsbreedten van minimaal 18 meter respectievelijk 26 meter indien de stedenbouwkundige situatie daartoe aanleiding geeft, mits:
   I. de frontbreedte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 50% van de perceelsbreedte; en
   II. het perceel zich voegt in de ritmiek van het bestaande lint.
d. andere type woningen niet zijn toegestaan;
e. verder de bouwregels als opgenomen in 26.2.2 van dit artikel in acht moet worden genomen;
f. aangetoond wordt dat de nieuwe woning ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie, waaronder een akoestisch onderzoek;
g. aangetoond wordt dat de nieuwe woning geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. artikel 35 van deze planregels alsmede artikel 2.2.1d lid 2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in acht moeten worden genomen.

26.8.2 Beëindigen activiteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'detailhandel' te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 27 Leiding-Gas

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding-Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

a. hogedruk aardgastransportleiding W-529-01, met een belemmerde strook van 4 meter, ter weerszijde gemeten uit het hart van de leiding;

Met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming leidingen.
met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27.2 Bouwregels

Binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hart van de leidingen mogen uitsluitend bouwwerken tot een bouwhoogte van 3 meter worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 27.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd mits:

a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op of in de in lid 27.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmerde strook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. diepploegen;
e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

27.4.2 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in lid 27.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de leiding en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren en beheren van de leiding.

27.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 27.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan.

Artikel 28 Leiding - Water

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

a. WRK-leiding ter plaatse van 'hartlijn leiding - water', waarbij een minimale bebouwingsafstand geldt 10 meter aan weerszijden van de leiding;
b. hoofdwatertransportleiding ter plaatse van 'hartlijn leiding - water', waarbij een minimale bebouwingsafstand geldt 5 meter aan weerszijden van de leiding;

met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming leidingen.

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

28.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen binnen 10 meter van de WRK-leiding en binnen 5 meter van de hoofdwatertransportleiding uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de in lid 28.1 bedoelde leidingen.

28.3 Afwijken van de bouwregels

a. In uitzonderlijke gevallen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het veilig en bedrijfszeker functioneren van de leiding en indien planologische, technische en/of economische overwegingen hiertoe aanleiding geven, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid 28.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en);
b. Burgemeester en wethouders winnen alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, schriftelijk advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 28.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren binnen de toetsings-/veiligheidszone:

a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. diepploegen, dat wil zeggen dieper dan 0,30 meter;
e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

28.4.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 28.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de leiding en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren en beheren van de leiding.

28.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 28.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 1, 2 en 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Zie voor een overzicht van de archeologische gebieden in Aalsmeer de bij de plantoelichting behorende bijlage 4.

29.2 Bouwregels

Op de in lid 29.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd indien deze bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 1' geen bodemingrepen tot gevolg hebben;
b. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 2' de bodemingrepen daardoor tot een maximale diepte van 0,40 meter reiken én het bouwwerk een oppervlakte van maximaal 50 m2 bedraagt;
c. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 3' de bodemingrepen daardoor tot een maximale diepte van 0,40 meter reiken én het bouwwerk een oppervlakte van maximaal 500 m2 bedraagt;
d. het bepaalde onder a. tot en met c. is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 29.2 lid a. tot en met c. voor het bouwen ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:

a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

29.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder 29.4.1 van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

29.3.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.4.2 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 3' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
c. het bebossen van gronden;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
i. voor de onder a t/m h genoemde werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig wanneer sprake is van grondbewerkingen:
    I. dieper dan 40 cm én groter dan 50 m2 binnen de aanduiding 'waarde archeologie 2';
    II. dieper dan 40 cm én groter dan 500 m2 binnen de aanduiding 'waarde archeologie 3'.

29.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 29.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

29.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 kan worden verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:

a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

29.4.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 29.4.3 van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

29.4.5 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.4.2 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan met toepassing van artikel 3.6 lid 1, sub a Wro te wijzigen door de bestemming 'Waarde-Archeologie' te wijzigen in een ander regime, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden een hogere of lagere archeologische verwachting aanwezig is.

29.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie Gemeente

30.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Cultuurhistorie Gemeente' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de bescherming en het behoud en/of herstel van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht in overeenstemming met de redengevende omschrijving bijlage 3 bij de plantoelichting.

30.2 bouwregels

30.2.1 Algemeen

De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

30.2.2 Voorgeschreven dakvorm

Hoofdgebouwen en agrarische bedrijfsbebouwing dienen voorzien te zijn van een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 50° mag bedragen.

30.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
b. In afwijking van lid a. zijn transparante erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van niet meer dan 1 meter toegestaan indien deze zich voegen in het landschap.
c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

30.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeente' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
d. het bebossen van gronden en het aanplanten van bomen;
e. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
i. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

30.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 30.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

30.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.3.1 kan worden verleend indien er een positief advies ligt van de gemeentelijke Erfgoedcommissie.

Artikel 31 Waterstaat - Waterkering

31.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterhuishouding door middel van dijken, dijksloten en kaden. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, zijn deze andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming waterkering.

31.2 bouwregels

31.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

31.2.2 Verhouding tot samenvallende bestemmingen

Op de grond met de bestemming waterkering mag ten behoeve van andere, daarmee samenvallende bestemmingen slechts worden gebouwd, indien en voor zover de belangen van de waterkering hierdoor niet worden geschaad.
Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder, waaruit blijkt dat de door de voorgenomen bouwactiviteiten het water(staats)belang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

31.3 afwijken van de bouwregels

31.3.1 Afwijken voor bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 31.2.1 voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen.

31.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 31.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering. Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 32 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 33 Algemene bouwregels

33.1 Algemene regels ten aanzien van bestaande maten

a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die meer bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die minder bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
c. het bepaalde onder a. en b. van deze planregels is uitsluitend van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
d. voorts is in geval van herbouw het bepaalde onder a. en b. van dit artikel slechts van toepassing indien de herbouw geschiedt op dezelfde plaats en de afwijking van de bestemmingsregels niet wordt vergroot;
e. het bepaalde onder a. t/m d. geldt niet voor woonarken.

33.2 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings-, bouwgrenzen en/of hoogtematen te overschrijden:

a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoeptreden, reclame-uitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) bij woongebouwen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeer en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
b. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclame-uitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
c. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
    I. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
    II. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

33.3 Algemene regels voor ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden binnen het bouwvlak tot een maximaal bebouwingspercentage van 100% tenzij anders is aangeduid met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. bij het berekenen van geldende bebouwingspercentages of van het maximaal te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen;

d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

Artikel 34 Geluidszone - Industrie 50 dB(A)

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Geluidzone - Industrie 50 dB(A)' aangeduide gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege de binnen de zone aanwezige grote lawaaimakers, op geluidgevoelige gebouwen.

34.2 Bouwregels

a. Op gronden met de gebiedsaanduiding 'Geluidszone - Industrie scheepswerf 50 dB(A)' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai afkomstig van de aanwezige scheepswerf;
b. Op gronden met de gebiedsaanduiding 'Geluidszone - Industrie schiphol 50-65 dB(A)' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai afkomstig van het aanwezige industrieterrein Schiphol-Oost.

34.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 34.2 mits de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

34.4 Specifieke gebruiksregels

34.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidgevoelige gebouwen als geluidgevoelige gebouwen.

34.4.2 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 34.4.1 en toestaan dat niet-geluidgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 35 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.1

35.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1' gelden beperkingen voor bebouwing en gebruik als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.

35.2 Bouwregels

a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 1' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
b. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 3' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 b. van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
c. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 c. van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 35.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

35.4 Gebruiksregels

a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 1' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
b. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 3' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 b. van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol';
c. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1 c. van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

35.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 35.4 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 36 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2

36.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2', zoals aangegeven op bijlage 5 van de plantoelichting, gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

36.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

36.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 36.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 37 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2a

37.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a', zoals aangegeven op bijlage 6 van de plantoelichting, gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

37.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2a van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

37.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 37.2 indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Artikel 38 Luchtvaartverkeerszone LIB artikel 2.2.3

38.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3', zoals aangegeven op bijlage 7, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

38.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

38.3 Afwijken van gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 38.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 39 Veiligheidszone - Leiding

39.1 Omschrijving

Het voor 'Veiligheidszone-Leiding' aangewezen gebied is aangeduid om een te hoog veiligheidsrisico tegen te gaan voor kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten, vanwege een gasleiding.

39.2 Bouwregels

Binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone-Leiding' mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de binnen dit gebied voorkomende bestemmingen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd of uitgebreid.

39.3 Specifieke gebruiksregels

39.3.1 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken en toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbaar object, mits:

a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
b. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
c. het groepsrisico wordt afgewogen.

Artikel 40 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

40.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

40.2 Bouwregels

Binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' gelden, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de binnen dit gebied voorkomende bestemmingen, de volgende bepalingen:

a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing of beplanting worden opgericht hoger dan het laagste punt van de verticale staande wiek van de molen;
b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het laagste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Een visualisering van deze regel is gegeven in bijlage 3 bij deze planregels.

40.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, met dien verstande dat:

a. de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate wordt aangetast;
b. de vrije windvang van de molen niet verder wordt beperkt;
c. advies is verkregen van de eigenaar en beheerder van de molen.

Artikel 41 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan. Dit is niet van toepassing bij toegelaten binnenplanse afwijkingen en woonarken;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
f. de bestemmingsregels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
    I. bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
    II. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder;
g. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
h. de bestemmingsregels ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
    I. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
    II. deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
    III. groene daken mogen niet als dakterras of daktuin worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.

Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:
i. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
j. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 42 Overige regels

42.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling niet zijnde de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer', dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling, zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

42.2 Voorrangsregels

42.2.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van een dubbelbestemming voor.

42.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:
a. in de eerste plaats de regels van artikel 31 'Waterstaat - Waterkering';
b. in de tweede plaats de regels van artikel 27 'Leiding - Gas';
c. in de derde plaats de regels van artikel 28 'Leiding - Water';
d. in de vierde plaats de regels van artikel 29 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 3';
e. in de vijfde plaats de regels van artikel 30 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeente'.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 43 overgangsrecht

43.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

43.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 43.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 43.1 met maximaal 10%.

43.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 43.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

43.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

43.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 43.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

43.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 43.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

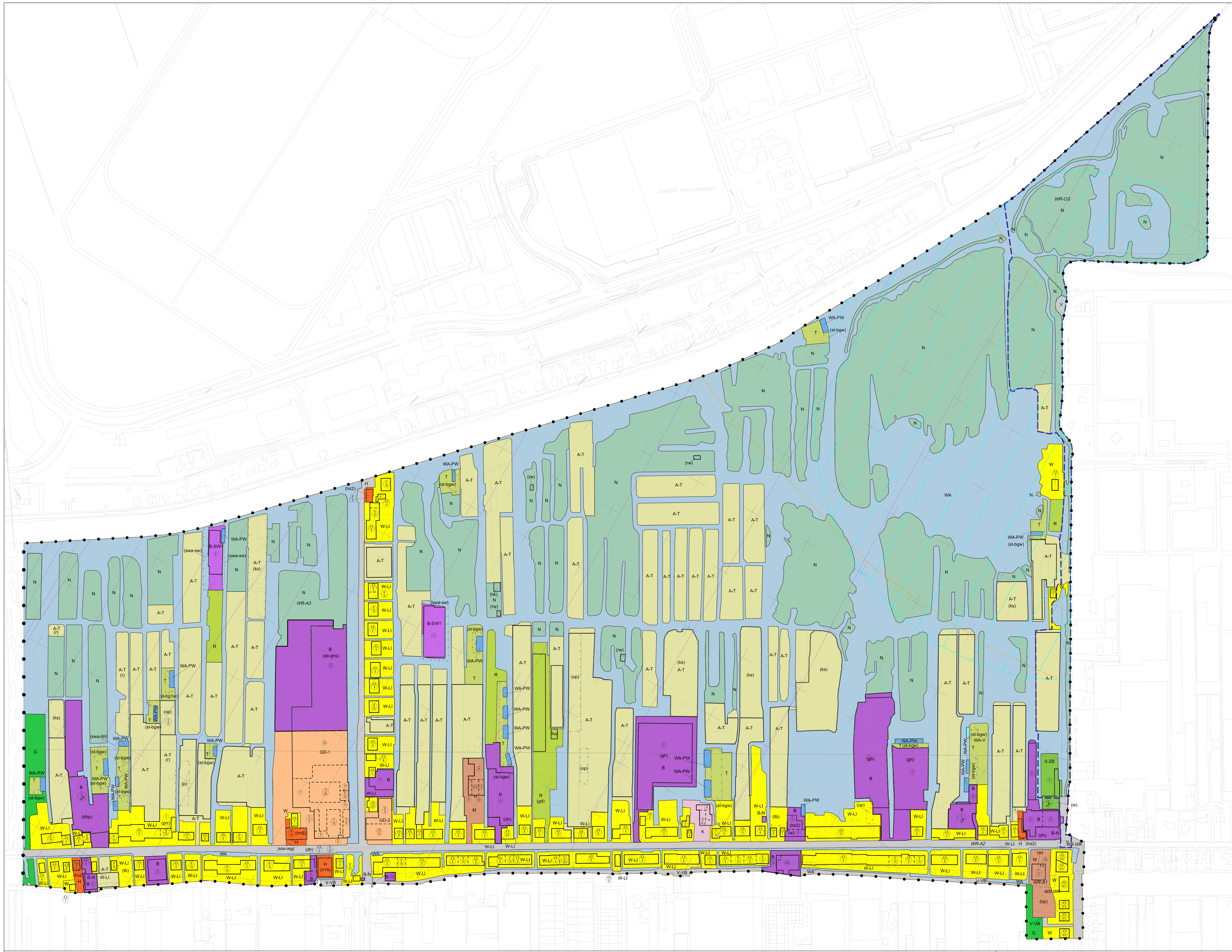
43.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 43.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

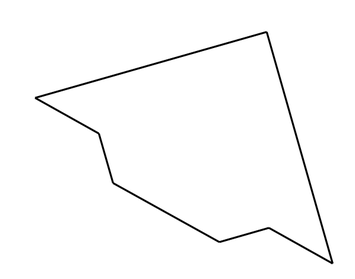
Artikel 44 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Oosteinderweg 2020.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
De griffier, de voorzitter,



VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 4 MAART 2021
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,



Stedelijke Ontwikkeling — Gemeente Aalsmeer — Bestemmingsplannen

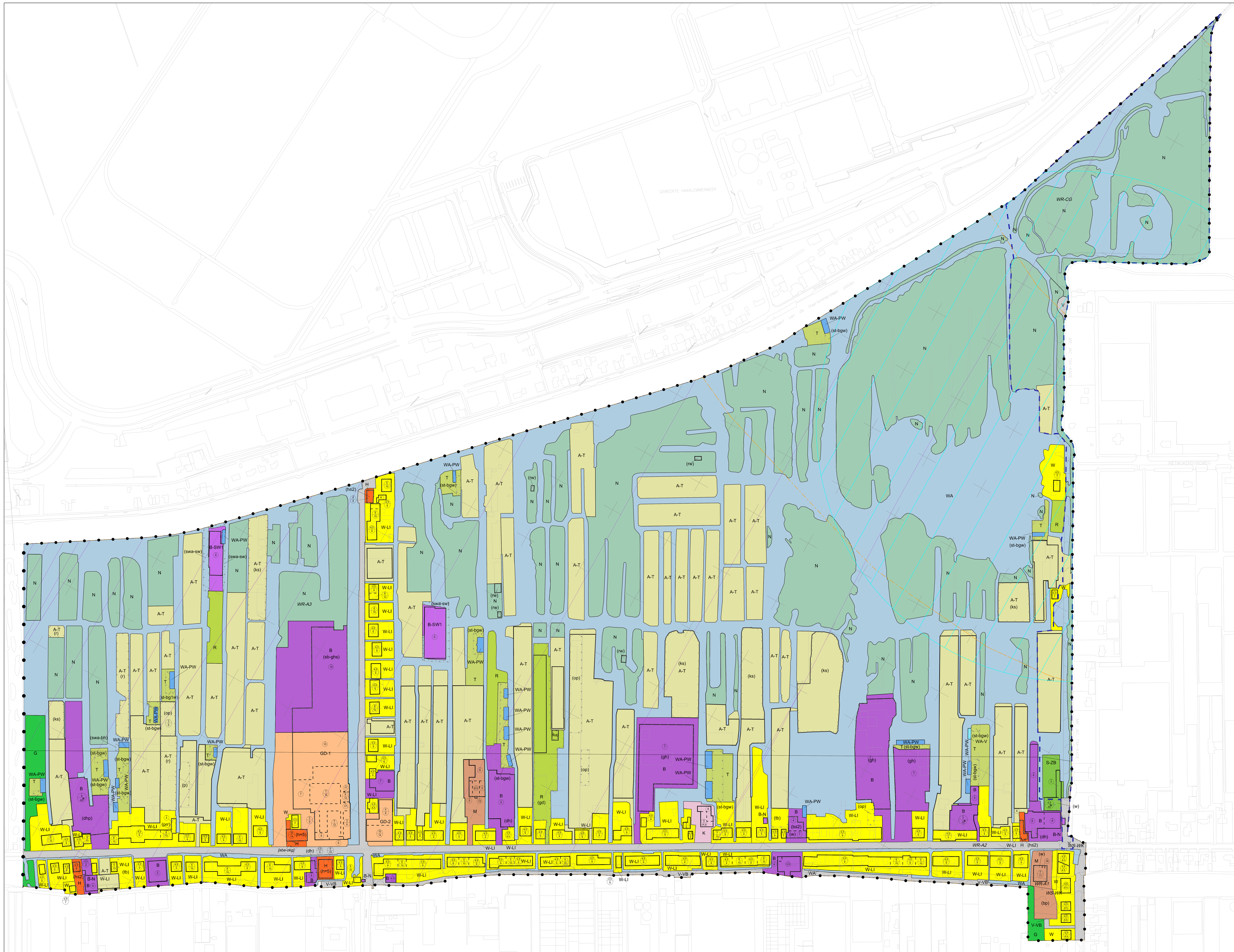
Raadhuisplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 020-540 45 59

BESTEMMINGSPLAN OOSTEINDERWEG 2020

BLAD 1

datum : 07 01 2021	gewijzigd : 31 03 2021 13 07 2022	schaal : 1 : 2500	
operator : P.H. Buis		plcfg : imro-2012 v8i.tbl	
gecontr. :		tek.nr. BP. A14. 1	
plan IDN : NL.IMRO.0358.14-VG02			

st\BESTPLAN AALSMEER\04---\Pl en PDF\plot-oosteinderweg.dgn



VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 4 MAART 2021
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

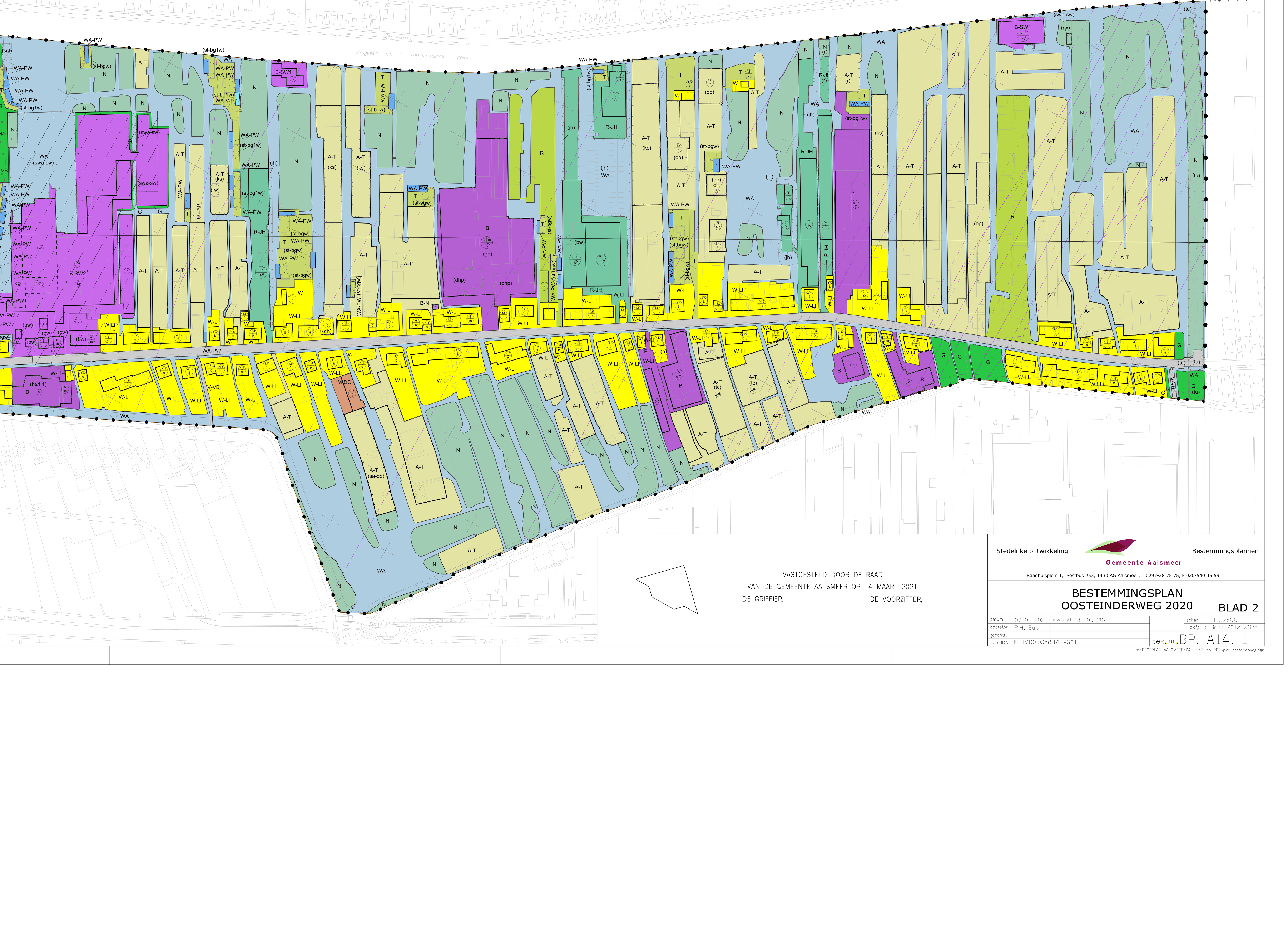
Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Aalsmeer
Bestemmingsplannen
Raadhuisplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 020-540 45 59

BESTEMMINGSPLAN OOSTEINDERWEG 2020

BLAD 1

datum : 07 01 2021	gewijzigd : 31 03 2021	schaal : 1 : 2500	
operator : P.H. Buis		plcfg : imro-2012 v8i.tbl	
gecontr. :		tek.nr. BP. A14. 1	
plan IDN : NL.IMRO.0358.14-VG01			

st\BESTPLAN AALSMEER\04---\Pl en PDF\plot-oosteinderweg.dgn



VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 4 MAART 2021
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

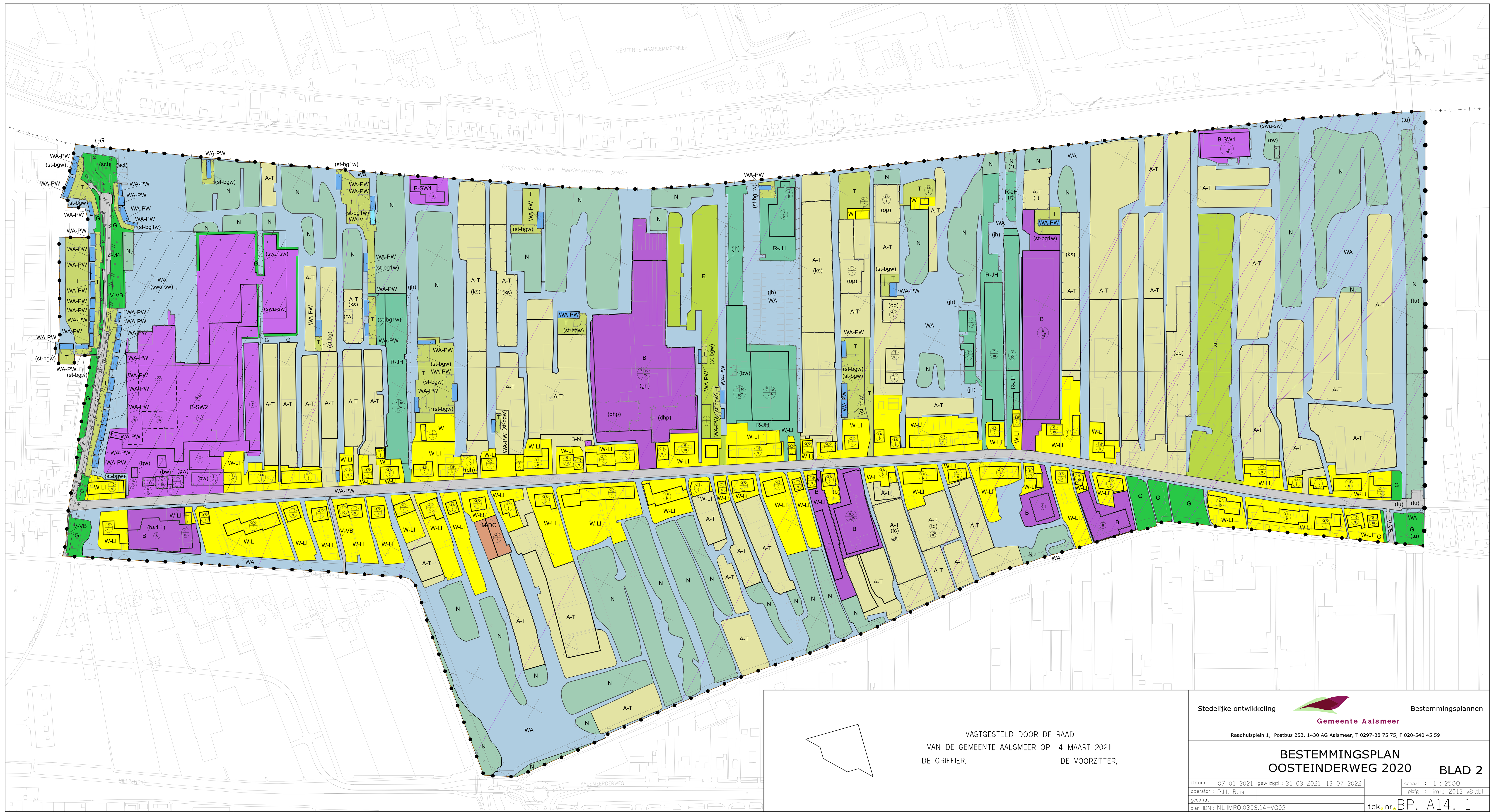
Stedelijke ontwikkeling
Gemeente Aalsmeer
Bestemmingsplannen
Raadhuisplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 020-540 45 59

BESTEMMINGSPLAN OOSTEINDERWEG 2020

BLAD 2

datum : 07 01 2021	gewijzigd : 31 03 2021	schaal : 1 : 2500	
operator : P.H. Buis		plcfg : imro-2012 v8i.tbl	
gecontr. :		tek. nr. BP. A14. 1	
plan IDN : NL.IMRO.0358.14-VG01			

st\BESTPLAN AALSMEER\04---\Pl en PDF\plot-oosteiderweg.dgn



VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 4 MAART 2021
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Stedelijke ontwikkeling Bestemmingsplannen
Gemeente Aalsmeer
Raadhuisplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 020-540 45 59

BESTEMMINGSPLAN OOSTEINDERWEG 2020

BLAD 2

datum : 07 01 2021	gewijzigd : 31 03 2021 13 07 2022	schaal : 1 : 2500	
operator : P.H. Buis		plcfg : imro-2012 v8i.tbl	
gecontr. :		tek.nr. BP. A14. 1	
plan IDN : NL.IMRO.0358.14-VG02			

st\BESTPLAN AALSMEER\04---\PI en PDF\plot-oosteiderweg.dgn

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

A-T	Agrarisch - Tuinbouw	Art. 3
B	Bedrijf	Art. 4
B-N	Bedrijf - Nutsvoorziening	Art. 5
B-SW1	Bedrijf - Scheepswerf 1	Art. 6
B-SW2	Bedrijf - Scheepswerf 2	Art. 7
GD-1 en 2	Gemengd - 1 en 2	Art. 8 en 9
G	Groen	Art. 10
H	Horeca	Art. 11
K	Kantoor	Art. 12
M	Maatschappelijk	Art. 13
M-DO	Maatschappelijk - Dierenopvang	Art. 14
N	Natuur	Art. 15
R	Recreatie	Art. 16
R-JH	Recreatie - Jachthaven	Art. 17
S-ZB	Sport - Zwembad	Art. 18
T	Tuin	Art. 19
V	Verkeer	Art. 20
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied	Art. 21
WA	Water	Art. 22
WA-PW	Water - Permanent Wonen	Art. 23
WA-V	Water - Verblijfsrecreatie	Art. 24
W	Wonen	Art. 25
W-LI	Wonen - Lintbebouwing	Art. 26

Dubbelbestemmingen

L-G	Leiding - Gas	Art. 27
L-W	Leiding - Water	Art. 28
WR-A1-2-3 zie bijlage 1	Waarde - Archeologie 1, 2 en 3	Art. 29
WR-CG	Waarde - Cultuurhistorie Gemeente	Art. 30
WS-WK	Waterstaat - Waterkering	Art. 31

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone - industrie schiphol 50 tot 65 dB(A)	Art. 34
	geluidzone - industrie scheepswerf 50dB(A)	Art. 34
	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.1 nr 1	Art. 35
	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.1 nr 3	Art. 35
	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.1 nr 4	Art. 35
zie bijlage 2	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.2 bijlage 4 toetshoogtes	Art. 36
zie bijlage 3	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.2a bijlage 4a toetshoogtes radar	Art. 37
zie bijlage 4	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.3	Art. 38
	veiligheidszone - leiding	Art. 39
	vrijwaringszone - molenbiotoop	Art. 40

Figuren

G — hartlijn leiding - gas

W — hartlijn leiding - water

Bouwvlak

bouwvlak

Functieaanduidingen

(b)	bedrijf
(b≤2)	bedrijf tot en met categorie 2
(b≤4.1)	bedrijf tot en met categorie 4.1
(bw)	bedrijfswoning
(bp)	begraafplaats
(dh)	detailhandel
(dhp)	detailhandel perifeer
(gm)	gemengd
(gh)	groothandel
(h≤2)	horeca tot en met categorie 2
(h=5)	horeca van categorie 5
(jh)	jachthaven
(ks)	kas
(op)	opslag
(p)	parkeerterrein
(prr)	praktijkruimte
(r)	recreatie
(rw)	recreatiewoning
(sct)	scouting
(sit)	sierteelt
(sa-do)	specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang
(sb-ghs)	specifieke vorm van bedrijf - groothandel sportartikelen
(st-bg)	specifieke vorm van tuin - bijgebouw
(st-bgw)	specifieke vorm van tuin - bijgebouw woonarken
(st-bg1w)	specifieke vorm van tuin - bijgebouw 1 woonarken
(swa-bh)	specifieke vorm van water - boothuis
(swa-sw)	specifieke vorm van water - scheepswerf
(tb)	tuinbouw
(tc)	tuincentrum
(tu)	tunnel
(w)	wonen

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 4 MAART 2021
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Bouwaanduiding

[ka]	karakteristiek
[sba-okg]	specifieke bouwaanduiding - overkapping

Maatvoeringaanduidingen

- 8 — maximum bouwhoogte (m)
- 4,5 / 9 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- 4,5 / 45% — maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- 7 / 10 / 60% — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- 60% — maximum bebouwingspercentage (%)

BLAD 3

Stedelijke Ontwikkeling — Bestemmingsplannen

Gemeente Aalsmeer
Raadhuisplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 020-540 45 59

BESTEMMINGSPLAN OOSTEINDERWEG 2020

datum : 07 01 2021	gewijzigd : 31 03 2021	formaat : A2	schaal :
operator : P.H. BUIS			plcfg : imro-2012 V8i.tbl
gecontr. :		tek.nr. BP. A14. 01	
plan IDN : NL.IMRO.0358.14-VG01			

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

A-T	Agrarisch - Tuinbouw	Art. 3
B	Bedrijf	Art. 4
B-N	Bedrijf - Nutsvoorziening	Art. 5
B-SW1	Bedrijf - Scheepswerf 1	Art. 6
B-SW2	Bedrijf - Scheepswerf 2	Art. 7
GD-1 en 2	Gemengd - 1 en 2	Art. 8 en 9
G	Groen	Art. 10
H	Horeca	Art. 11
K	Kantoor	Art. 12
M	Maatschappelijk	Art. 13
M-DO	Maatschappelijk - Dierenopvang	Art. 14
N	Natuur	Art. 15
R	Recreatie	Art. 16
R-JH	Recreatie - Jachthaven	Art. 17
S-ZB	Sport - Zwembad	Art. 18
T	Tuin	Art. 19
V	Verkeer	Art. 20
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied	Art. 21
WA	Water	Art. 22
WA-PW	Water - Permanent Wonen	Art. 23
WA-V	Water - Verblijfsrecreatie	Art. 24
W	Wonen	Art. 25
W-LI	Wonen - Lintbebouwing	Art. 26

Dubbelbestemmingen

L-G	Leiding - Gas	Art. 27
L-W	Leiding - Water	Art. 28
WR-A1-2-3 zie bijlage 1	Waarde - Archeologie 1, 2 en 3	Art. 29
WR-CG	Waarde - Cultuurhistorie Gemeente	Art. 30
WS-WK	Waterstaat - Waterkering	Art. 31

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone - industrie schiphol 50 tot 65 dB(A)	Art. 34
	geluidzone - industrie scheepswerf 50dB(A)	Art. 34
	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.1 nr 1	Art. 35
	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.1 nr 3	Art. 35
	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.1 nr 4	Art. 35
zie bijlage 2	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.2 bijlage 4 toetshoogtes	Art. 36
zie bijlage 3	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.2a bijlage 4a toetshoogtes radar	Art. 37
zie bijlage 4	luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.3	Art. 38
	veiligheidszone - leiding	Art. 39
	vrijwaringszone - molenbiotoop	Art. 40

Figuren

G — hartlijn leiding - gas

W — hartlijn leiding - water

Bouwvlak

bouwvlak

Functieaanduidingen

(b)	bedrijf
(b≤2)	bedrijf tot en met categorie 2
(b≤4.1)	bedrijf tot en met categorie 4.1
(bw)	bedrijfswoning
(bp)	begraafplaats
(dh)	detailhandel
(dhp)	detailhandel perifeer
(gm)	gemengd
(gh)	groothandel
(h≤2)	horeca tot en met categorie 2
(h=5)	horeca van categorie 5
(jh)	jachthaven
(ks)	kas
(op)	opslag
(p)	parkeerterrein
(prr)	praktijkruimte
(r)	recreatie
(rw)	recreatiewoning
(sct)	scouting
(sit)	sierteelt
(sb-ghs)	specifieke vorm van bedrijf - groothandel sportartikelen
(st-bg)	specifieke vorm van tuin - bijgebouw
(st-bgw)	specifieke vorm van tuin - bijgebouw woonarken
(st-bg1w)	specifieke vorm van tuin - bijgebouw 1 woonarken
(swa-bh)	specifieke vorm van water - boothuis
(swa-sw)	specifieke vorm van water - scheepswerf
(tb)	tuinbouw
(tc)	tuincentrum
(tu)	tunnel
(w)	wonen

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 4 MAART 2021
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Bouwaanduiding

[ka]	karakteristiek
[sba-okg]	specifieke bouwaanduiding - overkapping

Maatvoeringaanduidingen

- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum bebouwingspercentage (%)

BLAD 3

Stedelijke Ontwikkeling — Bestemmingsplannen

Gemeente Aalsmeer
Raadhuisplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 020-540 45 59

BESTEMMINGSPLAN OOSTEINDERWEG 2020

datum : 07 01 2021	gewijzigd : 31 03 2021 13 07 2022	formaat : A2	schaal :
operator : P.H. BUIS			plcfg : imro-2012 V8i.tbl
gecontr. :		tek.nr. BP. A14. 01	
plan IDN : NL.IMRO.0358.14-VG02			

ECLI	ECLI:NL:RVS:2022:2001
Datum uitspraak	13 juli 2022
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 4 maart 2021 heeft de raad van de gemeente Aalsmeer het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" vastgesteld. Het gebied van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" ligt in de gemeente Aalsmeer tussen de Oude Spoordijk in het westen, de Ringvaart in het noorden, de mr. Jac Takkade in het oosten en de Hoge Dijk in het zuiden. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en heeft als doel het beschermen en instandhouden van de karakteristieke kwaliteiten van het gebied en het tegengaan en reguleren van intensieve en verkeersaantrekkende functies. De stichting, [appellant sub 2] en anderen en [appellante sub 3] kunnen zich, op onderdelen, niet met het plan verenigen. De stichting heeft volgens haar statuten als doel het bevorderen en het instandhouden van het karakteristieke landschapspatroon van het gebied de Aalsmeerse Bovenlanden en het verrichten van daarmee samenhangende handelingen.

Volledige tekst

202102525/1/R1.
Datum uitspraak: 13 juli 2022

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Stichting De Bovenlanden Aalsmeer, gevestigd te Aalsmeer,

2. [appellant sub 2] en anderen, wonend te Aalsmeer,

3. [appellante sub 3], gevestigd te Aalsmeer,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Aalsmeer,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 4 maart 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de Stichting De Bovenlanden Aalsmeer (hierna: de stichting), [appellant sub 2] en anderen en [appellante sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[partij] heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant sub 2] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 februari 2022, waar de stichting, vertegenwoordigd door [gemachtigden], [appellant sub 2] en anderen, vertegenwoordigd door [appellant sub 2] en [gemachtigde], [appellante sub 3], eveneens vertegenwoordigd door [appellant sub 2], en de raad, vertegenwoordigd door ing. R. Luijendijk, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het gebied van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" ligt in de gemeente Aalsmeer tussen de Oude Spoordijk in het westen, de Ringvaart in het noorden, de mr. Jac Takkade in het oosten en de Hoge Dijk in het zuiden. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en heeft als doel het beschermen en instandhouden van de karakteristieke kwaliteiten van het gebied en het tegengaan en reguleren van intensieve en verkeersaantrekkende functies. De stichting, [appellant sub 2] en anderen en [appellante sub 3] kunnen zich, op onderdelen, niet met het plan verenigen.

De stichting heeft volgens haar statuten als doel het bevorderen en het instandhouden van het karakteristieke landschapspatroon van het gebied de Aalsmeerse Bovenlanden en het verrichten van daarmee samenhangende handelingen. De stichting kan zich in het bijzonder niet verenigen met de bouwregels van artikel 16 van de planregels.

Het bestemmingsplan kent aan een deel van het perceel van [partij], aan de [locatie A], de bestemming "Maatschappelijk - Dierenopvang" toe. Aan de achtergelegen gronden van de [locatie A] kent het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" toe. [appellant sub 2] en anderen zijn omwonenden van het perceel. Zij kunnen zich niet verenigen met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang".

[appellante sub 3] is gevestigd aan de [locatie B] en voert gronden aan tegen de toegekende bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" aan het naburige, eveneens bij haar in gebruik zijnde perceel [locatie C].

Ontvankelijkheid van het beroep van de stichting

2. De raad stelt zich op het standpunt dat de stichting geen belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Om die reden is het

beroep van de stichting volgens de raad niet-ontvankelijk.
2.1. Bij uitspraak van 4 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:953, onder 4.3 tot en met 4.8, heeft de Afdeling - tegen de achtergrond van het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 14 januari 2021, Stichting Varkens in Nood, ECLI:EU:C:2021:7, - overwogen dat aan degene die bij een besluit geen belanghebbende is, maar die wel een zienswijze naar voren heeft gebracht over het ontwerpbesluit op basis van de in het nationale omgevingsrecht gegeven mogelijkheid daartoe, in beroep niet zal worden tegengeworpen dat hij geen belanghebbende is.

De Afdeling stelt vast dat aan een ieder de mogelijkheid is geboden om over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren te brengen en dat de stichting ook gebruik heeft gemaakt van die mogelijkheid. Daardoor is de vraag of de stichting belanghebbende is, in dit geval niet bepalend voor de ontvankelijkheid van het beroep. Alleen al daarom volgt de Afdeling de raad niet in zijn betoog dat het beroep van de stichting niet-ontvankelijk is.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beroep van de stichting

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

4. Het beroep van de stichting richt zich tegen een bepaling die in de planregels opgenomen is door een amendement. Volgens de stichting houdt de bepaling een dusdanige wijziging ten opzichte van het ontwerpplan in, dat de stichting de mogelijkheid geboden had moeten worden opnieuw een zienswijze naar voren te brengen.

4.1. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Alleen als de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, moet de wettelijke procedure opnieuw worden doorlopen.

Uit het vaststellingsbesluit blijkt dat de raad een wijziging heeft aangebracht in de planregels waarin het ter inzage gelegde ontwerpplan voorzag. In artikel 16.2.1, onder a, van de planregels heeft de raad de passage "…groter dan 1000 m2" vervangen door "…groter dan 200 m2". In artikel 16.2.1, onderdeel b, van de planregels heeft de raad de passage "…mag niet meer bedragen dan 6 m2" vervangen door "…mag niet meer bedragen dan 20 m2". Daarmee zijn de mogelijkheden om bebouwing aan te brengen op de gronden met de bestemming "Recreatie" toegenomen. Uit de verbeelding blijkt dat er een aantal gronden zijn met de bestemming "Recreatie". Het betreft echter een beperkt gedeelte van het totale plangebied. De Afdeling is mede in verband daarmee van oordeel dat deze wijziging van de planregels naar aard en omvang niet zo groot is dat een wezenlijk ander plan voorligt. Gelet daarop was de raad niet gehouden om, alvorens de planregel vast te stellen, eerst een gewijzigd ontwerp ter inzage te leggen.

Het betoog slaagt niet.

Toename illegale bewoning

5. De stichting betoogt dat de raad artikel 16.2.1 van de planregels niet heeft mogen vaststellen zoals hij heeft gedaan. De raad heeft volgens de stichting onvoldoende rekening gehouden met illegale bewoning doordat met de vergroting van de bouwoppervlakte de feitelijke mogelijkheden voor bewoning ook toenemen. Deze toename van illegale bewoning in dit gebied kan bovendien nadelige precedentwerking hebben naar andere gebieden, aldus de stichting.

5.1. Artikel 16.2.1, aanhef en onder a en b van de planregels, luidt:

"Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen worden opgericht op recreatiekavels groter dan 200 m2;

b. de maximale oppervlakte per recreatiekavel mag niet meer bedragen dan 20 m2;

[…]"

Artikel 16.5.2, aanhef en onder a en b, luidt:

"Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;

b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor recreatief nachtverblijf;

[…]"

5.2. De raad heeft op de zitting toegelicht dat het doel van het amendement is meer ruimte te bieden voor opslag van tuinfaciliteiten en schuillocaties. Aldus zou het comfort en genot van de gebruiker verhoogd worden. Uit artikel 16.5.2, aanhef en onder a en b, van de planregels vloeit voort dat het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning en recreatief nachtverblijf niet is toegestaan op gronden met de bestemming "Recreatie". De omstandigheid dat de raad de bebouwingsmogelijkheden heeft vergroot ten opzichte van de mogelijkheden die waren voorzien in het ontwerpplan, maakt dit niet anders. Als artikel 16.5.2, aanhef en onder a en b, wordt overtreden en dus illegale bewoning of illegaal recreatief nachtverblijf plaatsvindt, dient daartegen in beginsel handhavend te worden opgetreden. Dit aspect kan niet aan de orde komen in deze zaak omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande kan ook de stelling van de stichting dat gevaar voor precedentwerking bestaat, geen doel treffen.

Het betoog slaagt niet.

Ontbreken voorzieningen

6. De stichting betoogt dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de afwezigheid van nutsvoorzieningen zoals riolering en het ophalen van afval in het gebied. De menselijke activiteiten in het gebied zullen daardoor voor een toename van lozingen in het oppervlaktewater zorgen. Daarnaast is het gebied niet tot moeilijk bereikbaar voor hulpdiensten en daarom wordt niet voldaan aan de normen uit het Bouwbesluit 2012, aldus de stichting.

6.1. De Afdeling overweegt dat een verbod op het lozen van stoffen in het oppervlaktewater

is neergelegd in artikel 6.2, eerste lid van de Waterwet. Daarnaast borgt de Afvalstoffenverordening Aalsmeer 2013 de correcte inzameling van afval. Het niet naleven van de desbetreffende bepalingen kan in een handhavingsprocedure aan de orde komen. Deze beroepsprocedure gaat over het bestemmingsplan en die aspecten worden in dit kader niet beoordeeld.
De Afdeling overweegt verder dat de vraag of een eventuele omgevingsvergunning voor bouwen in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012, in de bestemmingsplanprocedure niet ter beoordeling staat. Deze vraag kan aan de orde komen in de procedure over een omgevingsvergunning. Er bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat geen enkel bouwplan mogelijk is dat voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Het betoog slaagt niet.

Verstening

7. Gelet op wat is besproken tijdens de zitting, begrijpt de Afdeling het beroep van de stichting op bovengemeentelijk beleid en beleid dat alleen geldt voor de gemeente zelf, zo dat in de in het plan voorziene verstening nadelige precedentwerking creëert voor andere gebieden en de uitvoering van bovengemeentelijk beleid door de verstening in het gedrang is. De verstening van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, is volgens de stichting in strijd met het beleid van de metropoolregio Amsterdam (MRA) en de verdere uitbreiding van de zogenoemde Groene As. Het desbetreffende beleid is erop gericht om groen-blauwe "stepping stones" te creëren waar de natuur meer ruimte krijgt. Door een dichtere bebouwingsdichtheid komt dit beleid in het gedrang, aldus de stichting. De stichting wijst ook op de Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg (hierna: structuurvisie). Het gebied waarop die visie betrekking heeft, is landschappelijk vergelijkbaar met het plangebied en daardoor dreigt door het voorliggende plan ook het gebied van de Uiterweg in aanmerking te komen voor een grotere bebouwingsdichtheid, zo betoogt de stichting.

7.1. Volgens de raad komt het plangebied, mede door de nabijheid van dit gebied bij Schiphol, minder in aanmerking voor de groene-blauwe "stepping stones" van de Groene As. Hetgeen de stichting aanvoert biedt onvoldoende aanknopingspunten om daaraan te twijfelen. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich verder op het standpunt mogen stellen dat de toename van de bebouwingsdichtheid in het plangebied op zichzelf geen nadelige gevolgen heeft voor het gebied van de structuurvisie, dit gezien de afstand tussen de beide gebieden en omdat de toename van de bebouwingsdichtheid slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling heeft. Voor zover de stichting vreest voor precedentwerking, wordt opgemerkt dat in deze procedure alleen het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" aan de orde is. Als er ruimtelijke plannen worden opgesteld voor een ander gebied binnen de gemeente waardoor daar bepaalde ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kunnen bezwaren hiertegen aan de orde komen in de procedures die op die plannen zijn toegesneden. Overigens heeft de raad op de zitting aangegeven dat de gebieden in landschappelijk opzicht tot op zekere hoogte vergelijkbaar zijn, maar dat zich ook belangrijke verschillen voordoen. Zo heeft het gebied van de structuurvisie een sterkere binding met de Westeinderplassen dan het plangebied en ligt het verder van de luchthaven Schiphol. Daardoor trekt het een ander type recreanten en kent het grotere en meer luxueuze recreatieve voorzieningen. Er bestaat daarom geen reden om zonder meer aan te nemen dat de regeling van de bebouwingsmogelijkheden gelijkluidend zou moeten zijn.

Het betoog slaagt niet.

Cultuurhistorie

8. Volgens de stichting is het amendement als onderdeel van het plan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De stichting stelt zich in dat verband op het standpunt dat het toekomstperspectief voor de nog aanwezige trekheesterbedrijven wordt bedreigd door de mogelijkheden die het amendement biedt.

8.1. In artikel 16.1 van de planregels zijn de voor "Recreatie" aangewezen gronden bestemd voor recreatiekavels ten behoeve van dagrecreatie, het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden en (open) landschapsontwikkeling en is ter plaatse van de functieaanduiding "gemengd" een samenhangend recreatief steunpunt toegestaan. Trekheesterbedrijven zijn daarmee niet mogelijk op de gronden waaraan de raad de bestemming "Recreatie" heeft toegekend. Dit betekent dat de uitbreiding van de oppervlakte van de bebouwing van de recreatiekavels niet de trekheesterbedrijven kan bedreigen.

Het betoog slaagt niet.

Beroep van [appellant sub 2] en anderen

Aanduiding is niet vastgesteld door de raad

9. [appellant sub 2] en anderen wijzen erop dat het plan, anders dan het ontwerpplan, aan het achterste gedeelte van het perceel [locatie A] - dat de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" heeft - de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" toekent. Volgens [appellant sub 2] en anderen steunt deze wijziging ten opzichte van het ontwerp niet op het "Amendement wijziging bestemming [locatie A]". Dit amendement gaat namelijk uitsluitend over de vervanging van artikel 14.1, onder a, van de planregels door "dierenverzorging van honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een trimsalon." Die bepaling is alleen van belang voor een ander deel van het perceel, dat de bestemming "Maatschappelijk - dierenopvang" heeft.

9.1. Uit de overwegingen bij het raadsbesluit blijkt dat de raad het bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen en toelichting voor zover hier van belang heeft vastgesteld overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen, die in concept is opgesteld door het college van burgemeester en wethouders en deel uitmaakt van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan dat het college aan de raad heeft gedaan. Uit de Staat van Wijzigingen blijkt dat de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" wordt toegevoegd aan de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" die geldt voor een deel van het perceel [locatie A] naar aanleiding van een zienswijze. Verder volgt uit de Staat van Wijzigingen dat aan de planregels van de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" wordt toegevoegd: "ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" is een dierenopvang en -verzorging van honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een dierenpension toegestaan". Het amendement - waartegen [appellant sub 2] en anderen op zichzelf geen bezwaar hebben - gaat over een ander deel van het perceel [locatie A]. Daarmee stelt de Afdeling vast dat de functieaanduiding en de mogelijkheden die deze biedt, los van het amendement door de raad zijn vastgesteld en aldus op de verbeelding van het plan en in de planregels terecht zijn gekomen.

Het betoog slaagt niet.

Aantasting woon- en leefklimaat

10. [appellant sub 2] en anderen betogen dat de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt

voor een dierenopvang aan de gronden van de [locatie A], niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens [appellant sub 2] en anderen was op het perceel voorheen alleen de mogelijkheid voor een dierenverzorging mogelijk. Een dierenopvang is een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat dat de raad de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" niet aan een deel van deze gronden heeft mogen toekennen, aldus [appellant sub 2] en anderen. De raad heeft in het bijzonder geen rekening gehouden met de mogelijke geluidhinder die als gevolg van de dierenopvang zal optreden, zo betogen zij.
10.1. Het perceel [locatie A] vormt een langwerpige strook van circa 250 meter. Het gedeelte dat het dichtstbij bij openbaar toegankelijk gebied ligt, heeft de bestemming "Wonen - Lintbebouwing". Aan de gronden daarachter is de bestemming "Maatschappelijk - Dierenopvang" toegekend. De gronden daarachter hebben de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang". Het restant van het perceel heeft de bestemming "Natuur". Het voorheen geldende bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005" kende aan de gronden de bestemmingen "Wonen", "Agrarische doeleinden" en "Natuur" toe. De gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden" hadden ook de functieaanduiding "dierenverzorging".

10.2. Artikel 3.1, onderdeel j, van de planregels luidt:

"[…]

j. ter plaatse van de functieaanduiding "dierenopvang" is een dierenopvang en -verzorging honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een dierenasiel of dierenpension toegestaan."

Artikel 11.1, onderdeel g, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005" luidde:

"[…]

Ter plaatse waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor:

[…]

g. dierenverzorging

[…]"

10.3. De Afdeling stelt vast dat het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020", anders dan het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005", niet alleen dierenverzorging maar ook dierenopvang toestaat op de gronden waarop [appellant sub 2] en anderen het oog hebben.

10.4. Vast staat dat op de hier bedoelde gronden een bouwwerk staat dat in het verleden voor kortere of langere tijd als hondenkennel heeft gediend. De hondenkennel was destijds planologisch niet toegestaan, maar is in het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" naar aanleiding van een zienswijze van [partij] alsnog als zodanig bestemd. In die zienswijze wijst [partij] erop dat de hondenkennel, anders dan het college eerder veronderstelde, nooit gesloopt is. De feitelijk aanwezige bebouwing van de hondenkennel ligt op de gronden met de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" dichtbij de gronden met de bestemming "Natuur". Ingevolge artikel 3.2.7, aanhef en onderdeel b, van de planregels is de maximale oppervlakte van de dierenopvang beperkt tot de oppervlakte van de huidige hondenkennel, te weten: 160 m2. Uit paragraaf 7.5 van de toelichting volgt dat de raad de richtafstanden van de brochure

"Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) aanhoudt. Daarin is voor geluid een richtafstand van 100 meter vermeld buiten stedelijk gebied. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 50 meter. De raad heeft zijn standpunt hierover verduidelijkt in reactie op een zienswijze van [appellant sub 2] en anderen. Omdat tussen het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming op een ander perceel en de hondenkennel een afstand van ongeveer 170 meter ligt, wordt volgens de raad aan de richtafstand van de brochure van de VNG voldaan. Daarbij gaat de raad ervan uit dat de omgeving gemengd gebied vormt.
Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich gelet op de bedrijvigheid in de omgeving op het standpunt mogen stellen dat het gaat om gemengd gebied. In verband daarmee heeft de raad verder het standpunt mogen innemen dat als gewaarborgd is dat de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming op een ander perceel minimaal 50 meter bedraagt, in zoverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. In dit geval bevindt het bestaande bouwwerk zich op aanzienlijk meer dan 50 meter afstand, zodat wat dat aangaat aan de afstandseis is voldaan. De gronden waarop de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" en de aanduiding "dierenopvang" rusten, kennen echter een bouwvlak met dezelfde omvang als het bestemmingsvlak. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat hij zo bebouwing ten behoeve van tuinbouw wil faciliteren. Het samenvallen van het bestemmingsvlak en het bouwvak heeft ook tot gevolg dat, met inachtneming van artikel 3.2.3 van de planregels, de hondenkennel op iedere willekeurige locatie binnen het plandeel kan worden gerealiseerd. Daardoor is niet uitgesloten dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en de hondenkennel elders in het plandeel wordt herbouwd. In het meest ongunstige geval bedraagt de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming dan ongeveer 45 meter. Uitgaande van de VNG-brochure is een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden in dat geval niet gewaarborgd. Weliswaar leggen de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer bepaalde beperkingen op, maar dat neemt niet weg dat het op de weg van de raad lag om in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan waarborgen voor een goed woon- en leefklimaat te scheppen.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat het besluit in dit opzicht niet deugdelijk gemotiveerd is en dat het daarom in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

Het betoog slaagt.

Beroep van [appellante sub 3]

Gebruik stille opslag en huisvesting arbeidsmigranten

11. [appellante sub 3] betoogt dat het huidige gebruik van het perceel [locatie C], dat legaal was in het voorgaande bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005", niet is overgenomen in het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020". Daardoor is het voor [appellante sub 3] niet mogelijk om het perceel voor de verhuur als huisvesting aan arbeidsmigranten en voor zogenoemde stille opslag te gebruiken, dat wil zeggen de opslag voor landbouwmachines en materialen. [appellante sub 3] stelt zich op het standpunt dat haar dit wel had moeten worden toegestaan, gelet op wat elders in de gemeente wordt gefaciliteerd.

11.1. Artikel 3.1 van de planregels luidt:

"De voor "Agrarisch - Tuinbouw" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een tuinbouwbedrijf;

b. de tuinbouwgronden;

c. de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap waaronder de natuurverbindingen;

d. de bedrijfsgebouwen die voor agrarische bedrijfsuitoefening nodig zijn;

[…]"

Artikel 11.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005" luidde:

"De op de plankaart voor "Agrarische doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinbouwbedrijven

b. erven, toegangswegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groen;

[…]"

11.2. De Afdeling stelt vast dat zowel het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020", als het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005" op de voor agrarische doeleinden bestemde gronden geen huisvesting voor arbeidsmigranten of stille opslag toelaat. Zoals de Afdeling in een eerdere zaak, tussen [appellante sub 3] en het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer, heeft overwogen, viel het gebruik door [appellante sub 3] ook niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005". Het gaat hierbij om de uitspraak van de Afdeling van 15 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1559.

11.3. Over de door [appellante sub 3] gemaakte vergelijking met andere locaties in de gemeente waar huisvesting wel is toegestaan, heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie van [appellante sub 3] niet voldoet aan de Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018 (hierna: kadernota). De door [appellante sub 3] genoemde locaties voldoen daar volgens de raad wel aan.

De Afdeling is van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de situaties die [appellante sub 3] heeft genoemd niet op één lijn kunnen worden gesteld met de situatie die nu aan de orde is. De raad heeft toegelicht dat het pand dat [appellante sub 3] voor ogen heeft om arbeidsmigranten te vestigen, ligt op gronden met een agrarische bestemming. Feitelijk gaat het om een bedrijfsgebouw. Volgens de kadernota komt dergelijke bebouwing niet in aanmerking voor huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast liggen de huisvestingslocaties waarmee [appellante sub 3] haar eigen locatie vergelijkt, op een bedrijventerrein en die van haarzelf niet. Uit de kadernota volgt dat hier andere regels gelden dan in dit gebied.

Ten aanzien van de stille opslag blijkt uit de reactie van de raad op de zienswijze van [appellante sub 3] dat de raad dergelijke opslag op deze locatie niet in overeenstemming acht met de Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg. Uit die structuurvisie volgt dat de raad alleen tuinbouwbedrijven, recreatiebedrijven en watergebonden bedrijven voor ogen heeft bij de ontwikkeling van het gebied.

11.4. Gelet op het vorenstaande heeft de raad voldoende inzichtelijk gemaakt waarom hij zowel het huisvesten van arbeidsmigranten als stille opslag in ruimtelijk opzicht niet passend acht op het perceel van appellante sub 3]. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat [appellante sub 3] onevenredig wordt getroffen door de desbetreffende beperkingen in het plan. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat dit gebruik van de gronden onder het vorige bestemmingsplan ook niet was toegestaan. Verder acht de Afdeling het niet aannemelijk dat de bedrijfsvoering bij [appellante sub 3] in gevaar komt wanneer deze

mogelijkheden niet alsnog op haar perceel worden geboden.
Het betoog slaagt niet.

Conclusie

12. Het beroep van [appellant sub 2] en anderen is gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd voor zover het de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" voor het perceel [locatie A] betreft. De Afdeling zal de raad opdragen een nieuw besluit te nemen zoals hieronder is vermeld.

13. De beroepen van de stichting en van [appellante sub 3] zijn ongegrond.

Proceskosten

14. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden. In dat verband merkt de Afdeling op dat niet is gebleken dat [appellant sub 2] en anderen proceskosten hebben gemaakt die moeten worden vergoed.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 2] en anderen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer van 4 maart 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" voor zover het de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" voor het perceel [locatie A] te Aalsmeer betreft;

III. draagt de raad van de gemeente Aalsmeer op om met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen binnen 20 weken na de verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen en dat besluit vervolgens op de wettelijk voorschreven wijze bekend te maken en mede te delen;

IV. verklaart de beroepen van Stichting De Bovenlanden Aalsmeer en [appellante sub 3] ongegrond;

V. gelast dat de raad van de gemeente Aalsmeer aan [appellant sub 2] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. A.J.C. de Moor-van Vugt, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. C. Sparreboom, griffier.

w.g. De Moor-van Vugt
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Sparreboom
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 juli 2022

195-989

ECLI	ECLI:NL:RVS:2022:2001
Datum uitspraak	13 juli 2022
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 4 maart 2021 heeft de raad van de gemeente Aalsmeer het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" vastgesteld. Het gebied van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" ligt in de gemeente Aalsmeer tussen de Oude Spoordijk in het westen, de Ringvaart in het noorden, de mr. Jac Takkade in het oosten en de Hoge Dijk in het zuiden. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en heeft als doel het beschermen en instandhouden van de karakteristieke kwaliteiten van het gebied en het tegengaan en reguleren van intensieve en verkeersaantrekkende functies. De stichting, [appellant sub 2] en anderen en [appellante sub 3] kunnen zich, op onderdelen, niet met het plan verenigen. De stichting heeft volgens haar statuten als doel het bevorderen en het instandhouden van het karakteristieke landschapspatroon van het gebied de Aalsmeerse Bovenlanden en het verrichten van daarmee samenhangende handelingen.

Volledige tekst

202102525/1/R1.
Datum uitspraak: 13 juli 2022

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Stichting De Bovenlanden Aalsmeer, gevestigd te Aalsmeer,

2. [appellant sub 2] en anderen, wonend te Aalsmeer,

3. [appellante sub 3], gevestigd te Aalsmeer,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Aalsmeer,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 4 maart 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de Stichting De Bovenlanden Aalsmeer (hierna: de stichting), [appellant sub 2] en anderen en [appellante sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[partij] heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant sub 2] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 februari 2022, waar de stichting, vertegenwoordigd door [gemachtigden], [appellant sub 2] en anderen, vertegenwoordigd door [appellant sub 2] en [gemachtigde], [appellante sub 3], eveneens vertegenwoordigd door [appellant sub 2], en de raad, vertegenwoordigd door ing. R. Luijendijk, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het gebied van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" ligt in de gemeente Aalsmeer tussen de Oude Spoordijk in het westen, de Ringvaart in het noorden, de mr. Jac Takkade in het oosten en de Hoge Dijk in het zuiden. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en heeft als doel het beschermen en instandhouden van de karakteristieke kwaliteiten van het gebied en het tegengaan en reguleren van intensieve en verkeersaantrekkende functies. De stichting, [appellant sub 2] en anderen en [appellante sub 3] kunnen zich, op onderdelen, niet met het plan verenigen.

De stichting heeft volgens haar statuten als doel het bevorderen en het instandhouden van het karakteristieke landschapspatroon van het gebied de Aalsmeerse Bovenlanden en het verrichten van daarmee samenhangende handelingen. De stichting kan zich in het bijzonder niet verenigen met de bouwregels van artikel 16 van de planregels.

Het bestemmingsplan kent aan een deel van het perceel van [partij], aan de [locatie A], de bestemming "Maatschappelijk - Dierenopvang" toe. Aan de achtergelegen gronden van de [locatie A] kent het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" toe. [appellant sub 2] en anderen zijn omwonenden van het perceel. Zij kunnen zich niet verenigen met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang".

[appellante sub 3] is gevestigd aan de [locatie B] en voert gronden aan tegen de toegekende bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" aan het naburige, eveneens bij haar in gebruik zijnde perceel [locatie C].

Ontvankelijkheid van het beroep van de stichting

2. De raad stelt zich op het standpunt dat de stichting geen belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Om die reden is het

beroep van de stichting volgens de raad niet-ontvankelijk.
2.1. Bij uitspraak van 4 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:953, onder 4.3 tot en met 4.8, heeft de Afdeling - tegen de achtergrond van het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 14 januari 2021, Stichting Varkens in Nood, ECLI:EU:C:2021:7, - overwogen dat aan degene die bij een besluit geen belanghebbende is, maar die wel een zienswijze naar voren heeft gebracht over het ontwerpbesluit op basis van de in het nationale omgevingsrecht gegeven mogelijkheid daartoe, in beroep niet zal worden tegengeworpen dat hij geen belanghebbende is.

De Afdeling stelt vast dat aan een ieder de mogelijkheid is geboden om over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren te brengen en dat de stichting ook gebruik heeft gemaakt van die mogelijkheid. Daardoor is de vraag of de stichting belanghebbende is, in dit geval niet bepalend voor de ontvankelijkheid van het beroep. Alleen al daarom volgt de Afdeling de raad niet in zijn betoog dat het beroep van de stichting niet-ontvankelijk is.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beroep van de stichting

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

4. Het beroep van de stichting richt zich tegen een bepaling die in de planregels opgenomen is door een amendement. Volgens de stichting houdt de bepaling een dusdanige wijziging ten opzichte van het ontwerpplan in, dat de stichting de mogelijkheid geboden had moeten worden opnieuw een zienswijze naar voren te brengen.

4.1. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Alleen als de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, moet de wettelijke procedure opnieuw worden doorlopen.

Uit het vaststellingsbesluit blijkt dat de raad een wijziging heeft aangebracht in de planregels waarin het ter inzage gelegde ontwerpplan voorzag. In artikel 16.2.1, onder a, van de planregels heeft de raad de passage "…groter dan 1000 m2" vervangen door "…groter dan 200 m2". In artikel 16.2.1, onderdeel b, van de planregels heeft de raad de passage "…mag niet meer bedragen dan 6 m2" vervangen door "…mag niet meer bedragen dan 20 m2". Daarmee zijn de mogelijkheden om bebouwing aan te brengen op de gronden met de bestemming "Recreatie" toegenomen. Uit de verbeelding blijkt dat er een aantal gronden zijn met de bestemming "Recreatie". Het betreft echter een beperkt gedeelte van het totale plangebied. De Afdeling is mede in verband daarmee van oordeel dat deze wijziging van de planregels naar aard en omvang niet zo groot is dat een wezenlijk ander plan voorligt. Gelet daarop was de raad niet gehouden om, alvorens de planregel vast te stellen, eerst een gewijzigd ontwerp ter inzage te leggen.

Het betoog slaagt niet.

Toename illegale bewoning

5. De stichting betoogt dat de raad artikel 16.2.1 van de planregels niet heeft mogen vaststellen zoals hij heeft gedaan. De raad heeft volgens de stichting onvoldoende rekening gehouden met illegale bewoning doordat met de vergroting van de bouwoppervlakte de feitelijke mogelijkheden voor bewoning ook toenemen. Deze toename van illegale bewoning in dit gebied kan bovendien nadelige precedentwerking hebben naar andere gebieden, aldus de stichting.

5.1. Artikel 16.2.1, aanhef en onder a en b van de planregels, luidt:

"Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen worden opgericht op recreatiekavels groter dan 200 m2;

b. de maximale oppervlakte per recreatiekavel mag niet meer bedragen dan 20 m2;

[…]"

Artikel 16.5.2, aanhef en onder a en b, luidt:

"Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;

b. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor recreatief nachtverblijf;

[…]"

5.2. De raad heeft op de zitting toegelicht dat het doel van het amendement is meer ruimte te bieden voor opslag van tuinfaciliteiten en schuillocaties. Aldus zou het comfort en genot van de gebruiker verhoogd worden. Uit artikel 16.5.2, aanhef en onder a en b, van de planregels vloeit voort dat het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning en recreatief nachtverblijf niet is toegestaan op gronden met de bestemming "Recreatie". De omstandigheid dat de raad de bebouwingsmogelijkheden heeft vergroot ten opzichte van de mogelijkheden die waren voorzien in het ontwerpplan, maakt dit niet anders. Als artikel 16.5.2, aanhef en onder a en b, wordt overtreden en dus illegale bewoning of illegaal recreatief nachtverblijf plaatsvindt, dient daartegen in beginsel handhavend te worden opgetreden. Dit aspect kan niet aan de orde komen in deze zaak omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande kan ook de stelling van de stichting dat gevaar voor precedentwerking bestaat, geen doel treffen.

Het betoog slaagt niet.

Ontbreken voorzieningen

6. De stichting betoogt dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de afwezigheid van nutsvoorzieningen zoals riolering en het ophalen van afval in het gebied. De menselijke activiteiten in het gebied zullen daardoor voor een toename van lozingen in het oppervlaktewater zorgen. Daarnaast is het gebied niet tot moeilijk bereikbaar voor hulpdiensten en daarom wordt niet voldaan aan de normen uit het Bouwbesluit 2012, aldus de stichting.

6.1. De Afdeling overweegt dat een verbod op het lozen van stoffen in het oppervlaktewater

is neergelegd in artikel 6.2, eerste lid van de Waterwet. Daarnaast borgt de Afvalstoffenverordening Aalsmeer 2013 de correcte inzameling van afval. Het niet naleven van de desbetreffende bepalingen kan in een handhavingsprocedure aan de orde komen. Deze beroepsprocedure gaat over het bestemmingsplan en die aspecten worden in dit kader niet beoordeeld.
De Afdeling overweegt verder dat de vraag of een eventuele omgevingsvergunning voor bouwen in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012, in de bestemmingsplanprocedure niet ter beoordeling staat. Deze vraag kan aan de orde komen in de procedure over een omgevingsvergunning. Er bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat geen enkel bouwplan mogelijk is dat voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Het betoog slaagt niet.

Verstening

7. Gelet op wat is besproken tijdens de zitting, begrijpt de Afdeling het beroep van de stichting op bovengemeentelijk beleid en beleid dat alleen geldt voor de gemeente zelf, zo dat in de in het plan voorziene verstening nadelige precedentwerking creëert voor andere gebieden en de uitvoering van bovengemeentelijk beleid door de verstening in het gedrang is. De verstening van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, is volgens de stichting in strijd met het beleid van de metropoolregio Amsterdam (MRA) en de verdere uitbreiding van de zogenoemde Groene As. Het desbetreffende beleid is erop gericht om groen-blauwe "stepping stones" te creëren waar de natuur meer ruimte krijgt. Door een dichtere bebouwingsdichtheid komt dit beleid in het gedrang, aldus de stichting. De stichting wijst ook op de Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg (hierna: structuurvisie). Het gebied waarop die visie betrekking heeft, is landschappelijk vergelijkbaar met het plangebied en daardoor dreigt door het voorliggende plan ook het gebied van de Uiterweg in aanmerking te komen voor een grotere bebouwingsdichtheid, zo betoogt de stichting.

7.1. Volgens de raad komt het plangebied, mede door de nabijheid van dit gebied bij Schiphol, minder in aanmerking voor de groene-blauwe "stepping stones" van de Groene As. Hetgeen de stichting aanvoert biedt onvoldoende aanknopingspunten om daaraan te twijfelen. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich verder op het standpunt mogen stellen dat de toename van de bebouwingsdichtheid in het plangebied op zichzelf geen nadelige gevolgen heeft voor het gebied van de structuurvisie, dit gezien de afstand tussen de beide gebieden en omdat de toename van de bebouwingsdichtheid slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling heeft. Voor zover de stichting vreest voor precedentwerking, wordt opgemerkt dat in deze procedure alleen het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" aan de orde is. Als er ruimtelijke plannen worden opgesteld voor een ander gebied binnen de gemeente waardoor daar bepaalde ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kunnen bezwaren hiertegen aan de orde komen in de procedures die op die plannen zijn toegesneden. Overigens heeft de raad op de zitting aangegeven dat de gebieden in landschappelijk opzicht tot op zekere hoogte vergelijkbaar zijn, maar dat zich ook belangrijke verschillen voordoen. Zo heeft het gebied van de structuurvisie een sterkere binding met de Westeinderplassen dan het plangebied en ligt het verder van de luchthaven Schiphol. Daardoor trekt het een ander type recreanten en kent het grotere en meer luxueuze recreatieve voorzieningen. Er bestaat daarom geen reden om zonder meer aan te nemen dat de regeling van de bebouwingsmogelijkheden gelijkluidend zou moeten zijn.

Het betoog slaagt niet.

Cultuurhistorie

8. Volgens de stichting is het amendement als onderdeel van het plan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De stichting stelt zich in dat verband op het standpunt dat het toekomstperspectief voor de nog aanwezige trekheesterbedrijven wordt bedreigd door de mogelijkheden die het amendement biedt.

8.1. In artikel 16.1 van de planregels zijn de voor "Recreatie" aangewezen gronden bestemd voor recreatiekavels ten behoeve van dagrecreatie, het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden en (open) landschapsontwikkeling en is ter plaatse van de functieaanduiding "gemengd" een samenhangend recreatief steunpunt toegestaan. Trekheesterbedrijven zijn daarmee niet mogelijk op de gronden waaraan de raad de bestemming "Recreatie" heeft toegekend. Dit betekent dat de uitbreiding van de oppervlakte van de bebouwing van de recreatiekavels niet de trekheesterbedrijven kan bedreigen.

Het betoog slaagt niet.

Beroep van [appellant sub 2] en anderen

Aanduiding is niet vastgesteld door de raad

9. [appellant sub 2] en anderen wijzen erop dat het plan, anders dan het ontwerpplan, aan het achterste gedeelte van het perceel [locatie A] - dat de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" heeft - de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" toekent. Volgens [appellant sub 2] en anderen steunt deze wijziging ten opzichte van het ontwerp niet op het "Amendement wijziging bestemming [locatie A]". Dit amendement gaat namelijk uitsluitend over de vervanging van artikel 14.1, onder a, van de planregels door "dierenverzorging van honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een trimsalon." Die bepaling is alleen van belang voor een ander deel van het perceel, dat de bestemming "Maatschappelijk - dierenopvang" heeft.

9.1. Uit de overwegingen bij het raadsbesluit blijkt dat de raad het bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen en toelichting voor zover hier van belang heeft vastgesteld overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen, die in concept is opgesteld door het college van burgemeester en wethouders en deel uitmaakt van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan dat het college aan de raad heeft gedaan. Uit de Staat van Wijzigingen blijkt dat de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" wordt toegevoegd aan de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" die geldt voor een deel van het perceel [locatie A] naar aanleiding van een zienswijze. Verder volgt uit de Staat van Wijzigingen dat aan de planregels van de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" wordt toegevoegd: "ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" is een dierenopvang en -verzorging van honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een dierenpension toegestaan". Het amendement - waartegen [appellant sub 2] en anderen op zichzelf geen bezwaar hebben - gaat over een ander deel van het perceel [locatie A]. Daarmee stelt de Afdeling vast dat de functieaanduiding en de mogelijkheden die deze biedt, los van het amendement door de raad zijn vastgesteld en aldus op de verbeelding van het plan en in de planregels terecht zijn gekomen.

Het betoog slaagt niet.

Aantasting woon- en leefklimaat

10. [appellant sub 2] en anderen betogen dat de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt

voor een dierenopvang aan de gronden van de [locatie A], niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens [appellant sub 2] en anderen was op het perceel voorheen alleen de mogelijkheid voor een dierenverzorging mogelijk. Een dierenopvang is een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat dat de raad de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" niet aan een deel van deze gronden heeft mogen toekennen, aldus [appellant sub 2] en anderen. De raad heeft in het bijzonder geen rekening gehouden met de mogelijke geluidhinder die als gevolg van de dierenopvang zal optreden, zo betogen zij.
10.1. Het perceel [locatie A] vormt een langwerpige strook van circa 250 meter. Het gedeelte dat het dichtstbij bij openbaar toegankelijk gebied ligt, heeft de bestemming "Wonen - Lintbebouwing". Aan de gronden daarachter is de bestemming "Maatschappelijk - Dierenopvang" toegekend. De gronden daarachter hebben de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang". Het restant van het perceel heeft de bestemming "Natuur". Het voorheen geldende bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005" kende aan de gronden de bestemmingen "Wonen", "Agrarische doeleinden" en "Natuur" toe. De gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden" hadden ook de functieaanduiding "dierenverzorging".

10.2. Artikel 3.1, onderdeel j, van de planregels luidt:

"[…]

j. ter plaatse van de functieaanduiding "dierenopvang" is een dierenopvang en -verzorging honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een dierenasiel of dierenpension toegestaan."

Artikel 11.1, onderdeel g, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005" luidde:

"[…]

Ter plaatse waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor:

[…]

g. dierenverzorging

[…]"

10.3. De Afdeling stelt vast dat het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020", anders dan het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005", niet alleen dierenverzorging maar ook dierenopvang toestaat op de gronden waarop [appellant sub 2] en anderen het oog hebben.

10.4. Vast staat dat op de hier bedoelde gronden een bouwwerk staat dat in het verleden voor kortere of langere tijd als hondenkennel heeft gediend. De hondenkennel was destijds planologisch niet toegestaan, maar is in het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" naar aanleiding van een zienswijze van [partij] alsnog als zodanig bestemd. In die zienswijze wijst [partij] erop dat de hondenkennel, anders dan het college eerder veronderstelde, nooit gesloopt is. De feitelijk aanwezige bebouwing van de hondenkennel ligt op de gronden met de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" dichtbij de gronden met de bestemming "Natuur". Ingevolge artikel 3.2.7, aanhef en onderdeel b, van de planregels is de maximale oppervlakte van de dierenopvang beperkt tot de oppervlakte van de huidige hondenkennel, te weten: 160 m2. Uit paragraaf 7.5 van de toelichting volgt dat de raad de richtafstanden van de brochure

"Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) aanhoudt. Daarin is voor geluid een richtafstand van 100 meter vermeld buiten stedelijk gebied. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 50 meter. De raad heeft zijn standpunt hierover verduidelijkt in reactie op een zienswijze van [appellant sub 2] en anderen. Omdat tussen het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming op een ander perceel en de hondenkennel een afstand van ongeveer 170 meter ligt, wordt volgens de raad aan de richtafstand van de brochure van de VNG voldaan. Daarbij gaat de raad ervan uit dat de omgeving gemengd gebied vormt.
Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich gelet op de bedrijvigheid in de omgeving op het standpunt mogen stellen dat het gaat om gemengd gebied. In verband daarmee heeft de raad verder het standpunt mogen innemen dat als gewaarborgd is dat de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming op een ander perceel minimaal 50 meter bedraagt, in zoverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. In dit geval bevindt het bestaande bouwwerk zich op aanzienlijk meer dan 50 meter afstand, zodat wat dat aangaat aan de afstandseis is voldaan. De gronden waarop de bestemming "Agrarisch - Tuinbouw" en de aanduiding "dierenopvang" rusten, kennen echter een bouwvlak met dezelfde omvang als het bestemmingsvlak. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat hij zo bebouwing ten behoeve van tuinbouw wil faciliteren. Het samenvallen van het bestemmingsvlak en het bouwvak heeft ook tot gevolg dat, met inachtneming van artikel 3.2.3 van de planregels, de hondenkennel op iedere willekeurige locatie binnen het plandeel kan worden gerealiseerd. Daardoor is niet uitgesloten dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en de hondenkennel elders in het plandeel wordt herbouwd. In het meest ongunstige geval bedraagt de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming dan ongeveer 45 meter. Uitgaande van de VNG-brochure is een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden in dat geval niet gewaarborgd. Weliswaar leggen de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer bepaalde beperkingen op, maar dat neemt niet weg dat het op de weg van de raad lag om in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan waarborgen voor een goed woon- en leefklimaat te scheppen.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat het besluit in dit opzicht niet deugdelijk gemotiveerd is en dat het daarom in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

Het betoog slaagt.

Beroep van [appellante sub 3]

Gebruik stille opslag en huisvesting arbeidsmigranten

11. [appellante sub 3] betoogt dat het huidige gebruik van het perceel [locatie C], dat legaal was in het voorgaande bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005", niet is overgenomen in het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020". Daardoor is het voor [appellante sub 3] niet mogelijk om het perceel voor de verhuur als huisvesting aan arbeidsmigranten en voor zogenoemde stille opslag te gebruiken, dat wil zeggen de opslag voor landbouwmachines en materialen. [appellante sub 3] stelt zich op het standpunt dat haar dit wel had moeten worden toegestaan, gelet op wat elders in de gemeente wordt gefaciliteerd.

11.1. Artikel 3.1 van de planregels luidt:

"De voor "Agrarisch - Tuinbouw" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een tuinbouwbedrijf;

b. de tuinbouwgronden;

c. de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap waaronder de natuurverbindingen;

d. de bedrijfsgebouwen die voor agrarische bedrijfsuitoefening nodig zijn;

[…]"

Artikel 11.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005" luidde:

"De op de plankaart voor "Agrarische doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinbouwbedrijven

b. erven, toegangswegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groen;

[…]"

11.2. De Afdeling stelt vast dat zowel het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020", als het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005" op de voor agrarische doeleinden bestemde gronden geen huisvesting voor arbeidsmigranten of stille opslag toelaat. Zoals de Afdeling in een eerdere zaak, tussen [appellante sub 3] en het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer, heeft overwogen, viel het gebruik door [appellante sub 3] ook niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2005". Het gaat hierbij om de uitspraak van de Afdeling van 15 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1559.

11.3. Over de door [appellante sub 3] gemaakte vergelijking met andere locaties in de gemeente waar huisvesting wel is toegestaan, heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie van [appellante sub 3] niet voldoet aan de Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018 (hierna: kadernota). De door [appellante sub 3] genoemde locaties voldoen daar volgens de raad wel aan.

De Afdeling is van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de situaties die [appellante sub 3] heeft genoemd niet op één lijn kunnen worden gesteld met de situatie die nu aan de orde is. De raad heeft toegelicht dat het pand dat [appellante sub 3] voor ogen heeft om arbeidsmigranten te vestigen, ligt op gronden met een agrarische bestemming. Feitelijk gaat het om een bedrijfsgebouw. Volgens de kadernota komt dergelijke bebouwing niet in aanmerking voor huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast liggen de huisvestingslocaties waarmee [appellante sub 3] haar eigen locatie vergelijkt, op een bedrijventerrein en die van haarzelf niet. Uit de kadernota volgt dat hier andere regels gelden dan in dit gebied.

Ten aanzien van de stille opslag blijkt uit de reactie van de raad op de zienswijze van [appellante sub 3] dat de raad dergelijke opslag op deze locatie niet in overeenstemming acht met de Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg. Uit die structuurvisie volgt dat de raad alleen tuinbouwbedrijven, recreatiebedrijven en watergebonden bedrijven voor ogen heeft bij de ontwikkeling van het gebied.

11.4. Gelet op het vorenstaande heeft de raad voldoende inzichtelijk gemaakt waarom hij zowel het huisvesten van arbeidsmigranten als stille opslag in ruimtelijk opzicht niet passend acht op het perceel van appellante sub 3]. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat [appellante sub 3] onevenredig wordt getroffen door de desbetreffende beperkingen in het plan. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat dit gebruik van de gronden onder het vorige bestemmingsplan ook niet was toegestaan. Verder acht de Afdeling het niet aannemelijk dat de bedrijfsvoering bij [appellante sub 3] in gevaar komt wanneer deze

mogelijkheden niet alsnog op haar perceel worden geboden.
Het betoog slaagt niet.

Conclusie

12. Het beroep van [appellant sub 2] en anderen is gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd voor zover het de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" voor het perceel [locatie A] betreft. De Afdeling zal de raad opdragen een nieuw besluit te nemen zoals hieronder is vermeld.

13. De beroepen van de stichting en van [appellante sub 3] zijn ongegrond.

Proceskosten

14. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden. In dat verband merkt de Afdeling op dat niet is gebleken dat [appellant sub 2] en anderen proceskosten hebben gemaakt die moeten worden vergoed.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 2] en anderen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer van 4 maart 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" voor zover het de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang" voor het perceel [locatie A] te Aalsmeer betreft;

III. draagt de raad van de gemeente Aalsmeer op om met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen binnen 20 weken na de verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen en dat besluit vervolgens op de wettelijk voorschreven wijze bekend te maken en mede te delen;

IV. verklaart de beroepen van Stichting De Bovenlanden Aalsmeer en [appellante sub 3] ongegrond;

V. gelast dat de raad van de gemeente Aalsmeer aan [appellant sub 2] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

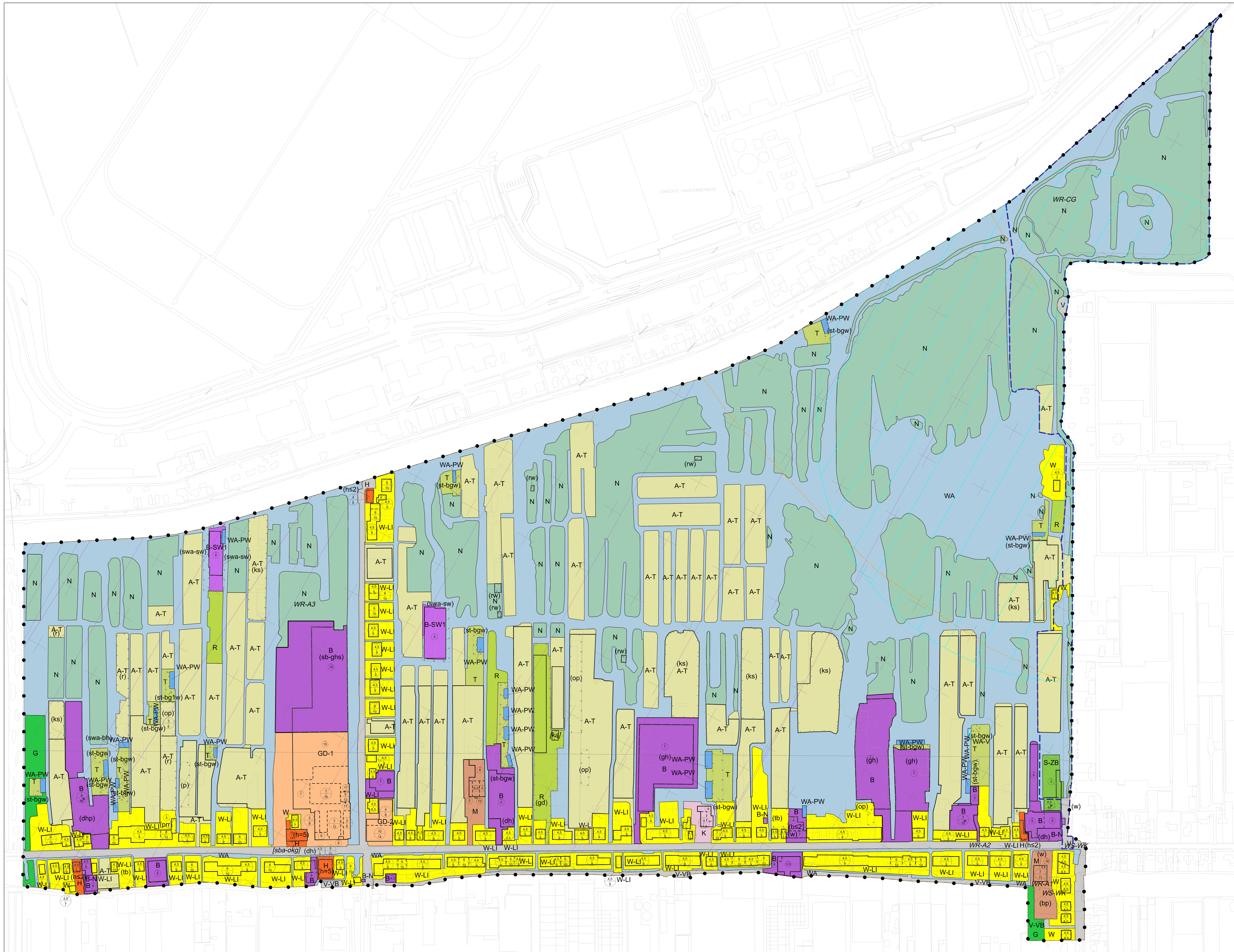
Aldus vastgesteld door mr. A.J.C. de Moor-van Vugt, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. C. Sparreboom, griffier.

w.g. De Moor-van Vugt
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Sparreboom
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 juli 2022

195-989



VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 2 februari 2023
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Stedelijke Ontwikkeling — Gemeente Aalsmeer — Bestemmingsplannen

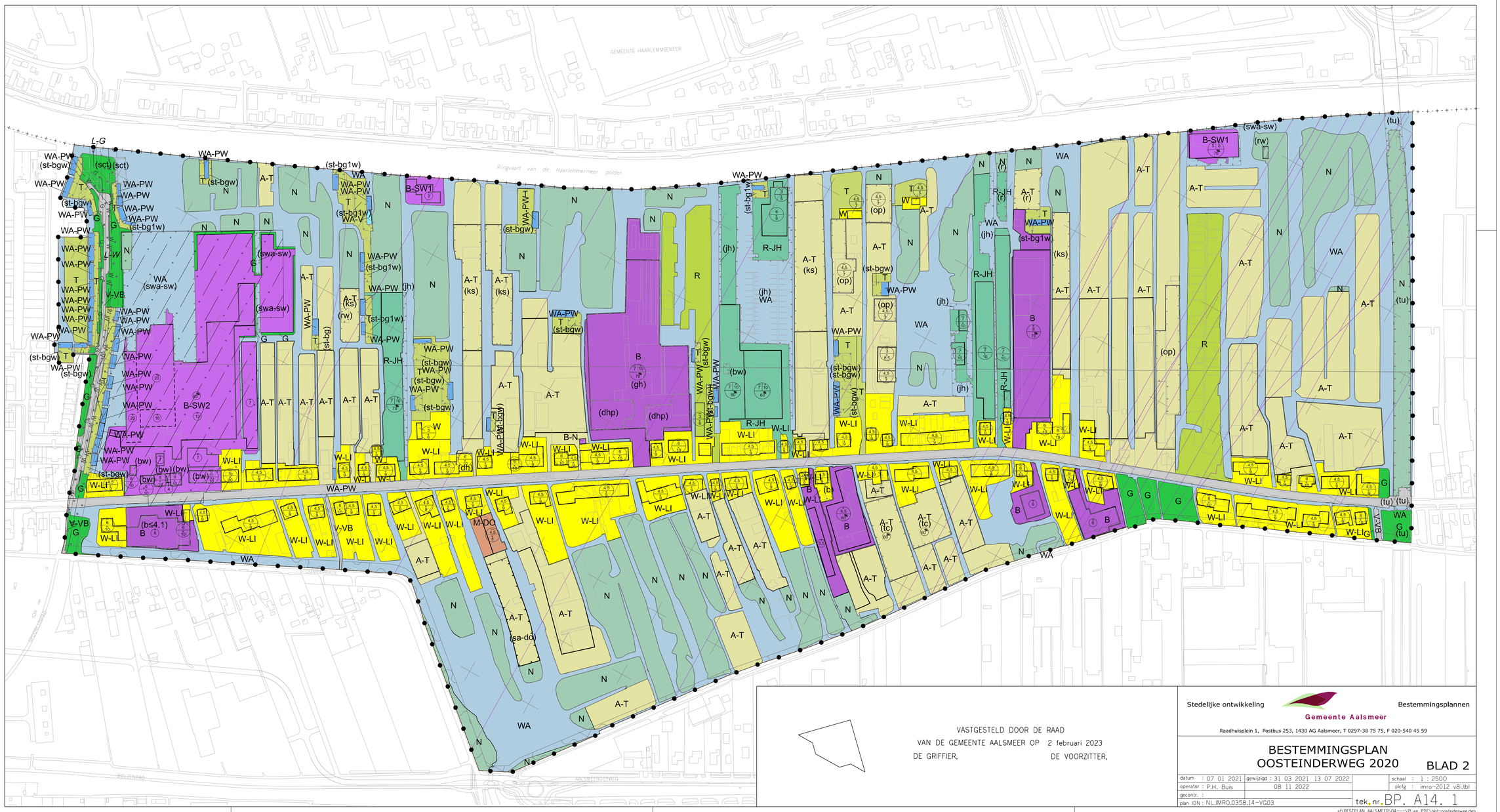
Raadhuisplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 020-540 45 59

BESTEMMINGSPLAN OOSTEINDERWEG 2020

BLAD 1

datum : 07 01 2021	gewijzigd : 31 03 2021 13 07 2022	schaal : 1 : 2500	
operator : P.H. Buis	08 11 2022	plcfg : imro-2012 v8i.tbl	
gecontr. :		tek.nr. BP. A14. 1	
plan IDN : NL.IMRO.0358.14-VG03			

st\BESTPLAN AALSMEER\04---\Pl en PDF\plot-oosteinderweg.dgn


GEMEENTE HAARLEMMEMEER
Ringvaart van de Haarlemmermeer polder
Aalsmeerderweg
Oosteinderweg
Bielzenpad
L-G
L-W
V-VB
B-SW1
B-SW2
M-DO
R-JH
W-LI
A-T
WA-PW
WA
N
R
B
(gh)
(dhp)
(dh)
(bw)
(b≤4.1)
(st-bgw)
(st-bg1w)
(swa-sw)
(sct)
(op)
(jh)
(ks)
(rw)
(tu)
(sa-dd)
(tc)
(b)
VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 2 februari 2023
DE GRIFFIER. DE VOORZITTER.
Stedelijke ontwikkeling
Bestemmingsplannen
Gemeente Aalsmeer
Raadhuisplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 020-540 45 59
BESTEMMINGSPLAN
OOSTEINDERWEG 2020
BLAD 2
datum : 07 01 2021
gewijzigd : 31 03 2021 13 07 2022
08 11 2022
operator : P.H. Buis
gecontr. :
plan IDN : NL.IMRO.0358.14-VG03
schaal : 1 : 2500
plcfg : imro-2012 v8i.tbl
tek. nr. BP. A14. 1
st:\BESTPLAN AALSMEER\04-----\PI en PDF\plot-oosteinderweg.dgn

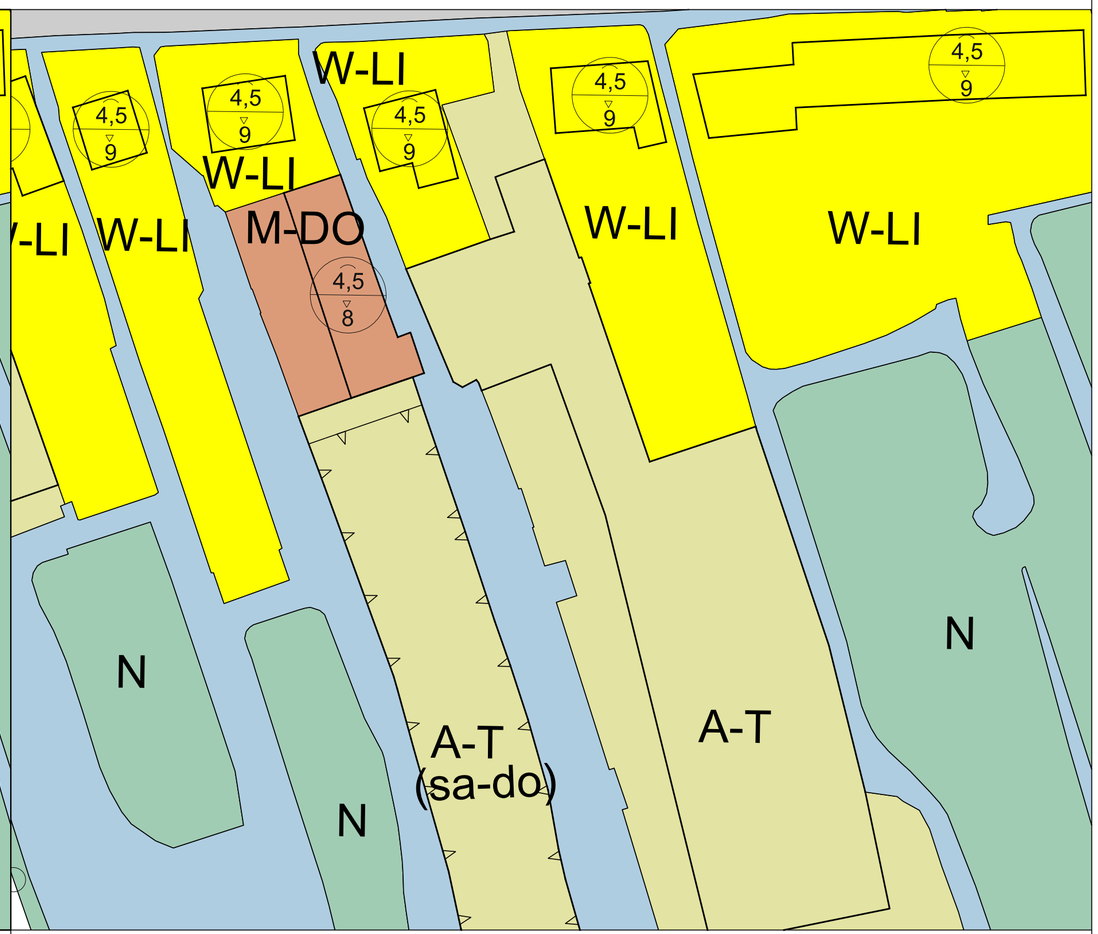
Stedelijke Ontwikkeling

Gemeente Aalsmeer



Oosteinderweg 2020,
NL.IMRO.0358.14-VG01

Zoals vastgesteld d.d. 4 maart 2021
specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang (sa-do)



Oosteinderweg 2020,
NL.IMRO.0358.14-VG03

Zoals vast te stellen d.d. 3 feb. 2023
specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang (sa-do)

datum : 21 11 2022
schaal : 1 : 1000

Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Registratienr.	
Aan	leden raad
Afkomstig van	Burgemeester en wethouders
Datum	10 januari 2023
Afschrift aan	college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording aanvullende vragen over 'Herstelbesluit bestemmingsplan Oosteinderweg 2020' uit de gecombineerde beeldvormende commissie Ruimte en Maatschappij en Bestuur van 20 december 2022.

Naar aanleiding van de behandeling van het agendapunt 'Herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' tijdens de Beeldvormende Commissie Ruimte d.d. 20 december 2022 is een vraag gestelde door mevrouw Keessen (Absoluut Aalsmeer).

Is de gemeenteraad bij de besluitvorming over het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' met betrekking tot de locatie waar het herstelbesluit betrekking op heeft (t.p.v. de functieaanduiding 'dierenopvang' op Oosteinderweg 66a) verkeerd geïnformeerd door het college of heeft zij het plan destijds verkeerd gelezen? Is de uitspraak van de Raad van State daarnaast gevolg van het aangenomen amendement?

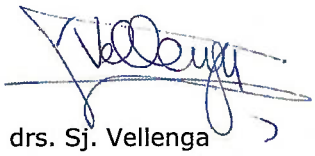
Antwoord:
Het aangenomen amendement had betrekking op een aanpassing van een planregel van de bestemming 'Maatschappelijk – Dierenopvang' (het voorste deel van de gronden). Het beroep was echter niet gericht tegen deze bestemming, maar tegen de functieaanduiding 'dierenopvang' die was gelegen op de achtergelegen gronden met de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. De Raad van State heeft die 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' vernietigd (zie uitspraak onder 9 en 9.1).

Of uw gemeenteraad, ook met het aannemen van het amendement, de stukken verkeerd heeft gelezen kan ons college niet beoordelen, maar is aan uw raad om te concluderen. De fractie Absoluut Aalsmeer was niet tegen dierenopvang op het achtergelegen perceeldeel met de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. Het mede door deze fractie ingediende amendement was dus bewust enkel gericht tegen de bestemming 'Maatschappelijk – Dierenopvang'.

In aanvankelijk raadsvoorstel/besluit was ons college in de veronderstelling dat het activiteitenbesluit voldoende waarborg bood voor een aanvaardbaar woon- en leefmilieu om bij verwezenlijking van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' het terrein zo in te richten en de bebouwing zo te plaatsen dat voldaan kan worden aan de voorgeschreven richtafstanden. Die vrijheid gaf het voorgaande plan en het recent vastgestelde plan immers. De Raad van State stelt dat het bouwvlak dichter dan 50 meter van de nabij gelegen woning is gesitueerd. Dit bijvoorbeeld om ook de agrarische bebouwing te kunnen realiseren. Omdat de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' gelijk is aan het bouwvlak kan de kennel dus binnen de 50 meter gerealiseerd worden. Enkel verwijzen naar het activiteitenbesluit en de aanwezige planologische rechten is in de motivering naar het oordeel van de RvS onvoldoende geweest. Beide opties om dit motiveringsgebrek te herstellen zijn beschreven in het raadsvoorstel. In overleg met de eigenaar is het onderhavige voorstel tot herstel gedaan.

Overigens wijzen wij u er op dat bij de digitale bijlagen bij het voorstel het verkeerde planregelbestand zit. Dit is niet het regelbestand dat bij de door u de vast te stellen bestandenset NL.IMRO.0358.14-VG03 hoort. Dit bijlagebestand hebben wij vervangen door het bestand 'Planregels NL.IMRO.0358.14-VG03_Oosteinderweg 2020.pdf'.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,

de secretaris,	de burgemeester,
	
drs. Sj. Vellenga	mr. G.E. Oude Kotte

Betreft: Commissie Ruimte Oordeelsvormend d.d. 17 januari 2023
Agendapunt 4 : Herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

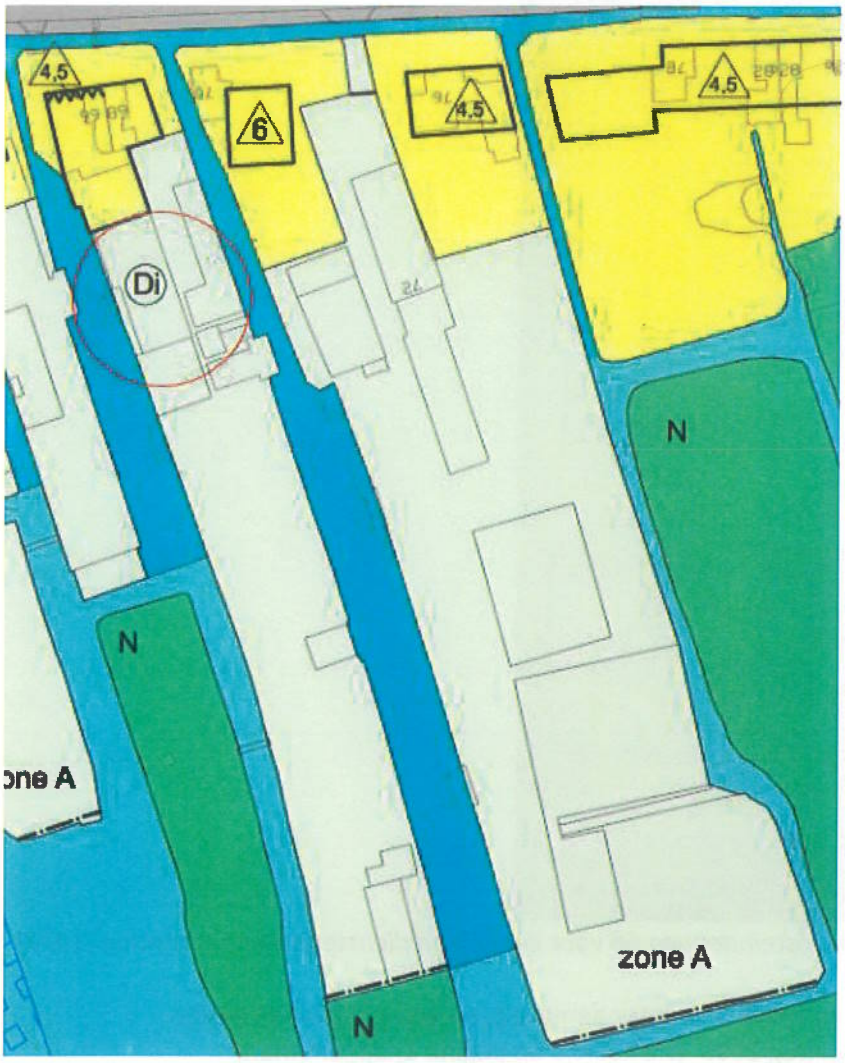
Geachte leden van de raad,

Hierbij onze reactie op het herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' waartegen wij ernstige bezwaren hebben.

In het raadsvoorstel is o.a. aangegeven dat:
"De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' op het perceel Oosteinderweg 66a voorziet in de mogelijkheid een dierenopvang te realiseren. Deze aanduiding vloeide voort uit de voorgaande bestemming, de vergunde hondenkennel en de wens van de eigenaar deze functie/mogelijkheid te handhaven."

Welke voorgaande bestemming wordt bedoeld?
De voorgaande bestemming is namelijk 'Agrarische doeleinden'!

In het oude (voorheen geldende) bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2005' had de locatie Oosteinderweg 66 de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de nadere aanduiding 'Dierenverzorging', en **NIET** de nadere functieaanduiding dierenopvang!! Zie onderstaande afbeelding.

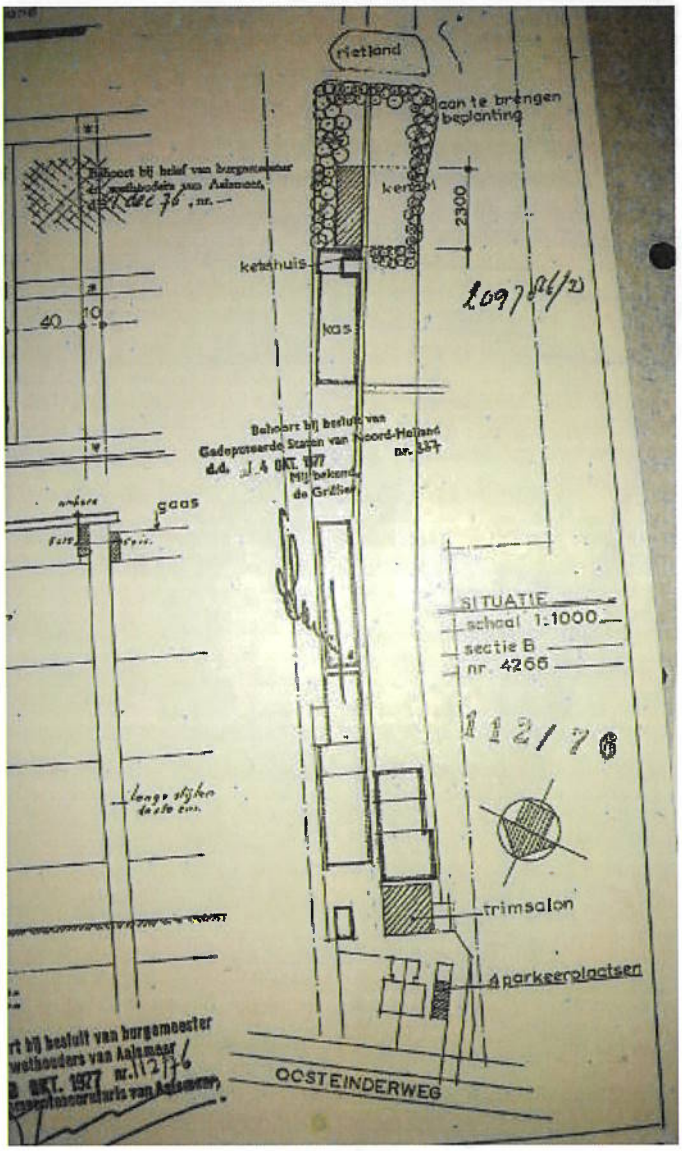




Bron: Plankaart bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2005'

Dat wordt dus nu, met dit herstelbesluit, verruimd naar de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang'.
Hiertegen hebben wij ernstige bezwaren.

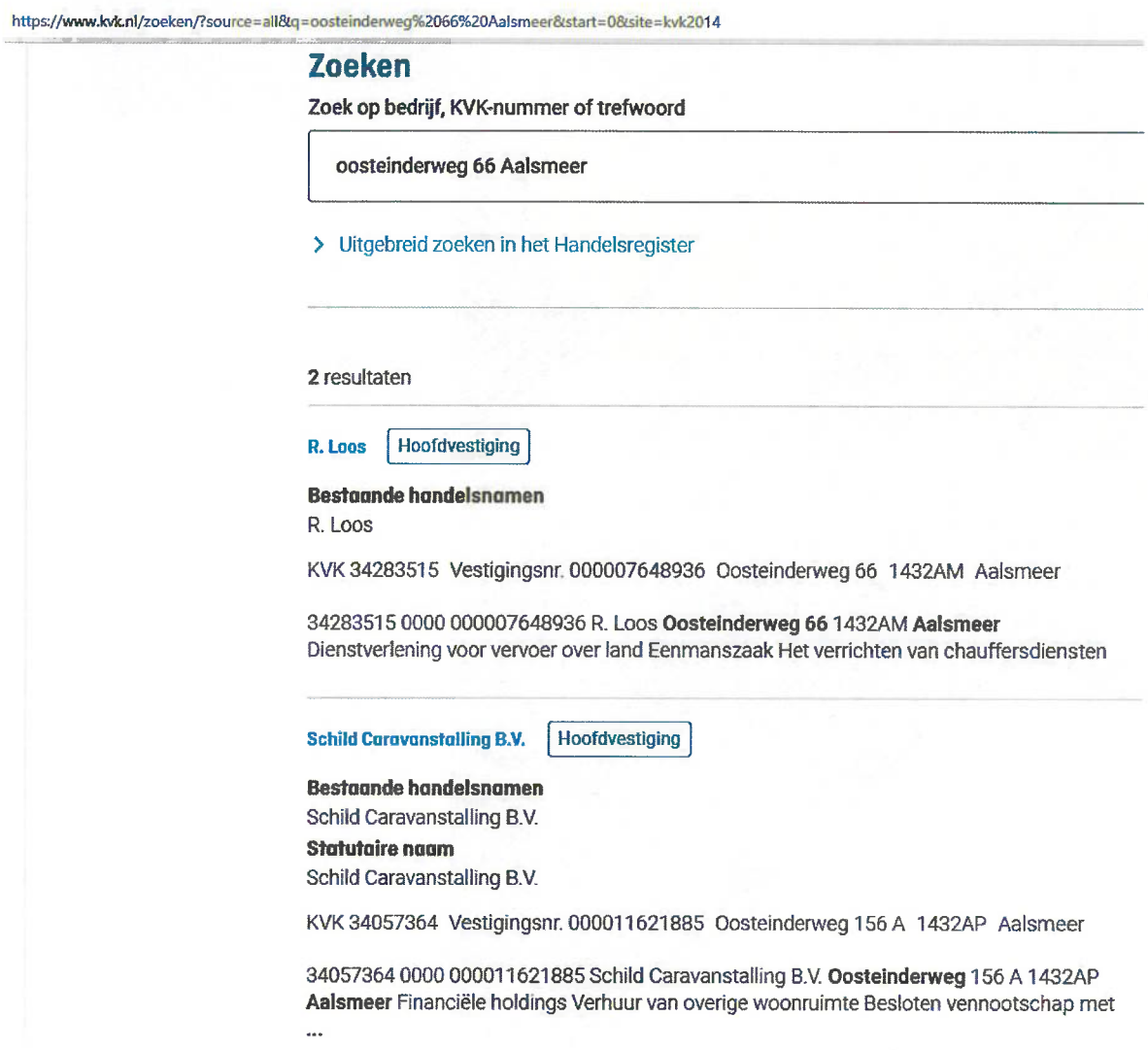
Het klopt dat er in het verleden (1977) een -kleine- hondenkennel achter op het perceel Oosteinderweg 66 is vergund, zie onderstaande afbeelding.



Bron: Afbeelding vergunning Oosteinderweg 66 voor kennel ten dienste van een trimsalon (1977)

Deze kennel is al decennialang fysiek niet meer aanwezig, en was **NIET** in het vorige bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2005' (zie kaartje op pagina 1) opgenomen.

Volgens gegevens van de Kamer van Koophandel is nu geen dierenverzorging of dierenkennel op het adres Oosteindereg 66 of Oosteinderweg 66a aanwezig. Zie onderstaande afbeelding.


https://www.kvk.nl/zoeken/?source=all&q=oosteinderweg%2066%20Aalsmeer&start=0&site=kvk2014

Zoeken

Zoek op bedrijf, KVK-nummer of trefwoord

oosteinderweg 66 Aalsmeer

› Uitgebreid zoeken in het Handelsregister

2 resultaten

R. Loos Hoofdvestiging

Bestaande handelsnamen
R. Loos

KVK 34283515 Vestigingsnr. 000007648936 Oosteinderweg 66 1432AM Aalsmeer

34283515 0000 000007648936 R. Loos **Oosteinderweg 66** 1432AM **Aalsmeer**
Dienstverlening voor vervoer over land Eenmanszaak Het verrichten van chauffersdiensten

Schild Caravanstalling B.V. Hoofdvestiging

Bestaande handelsnamen
Schild Caravanstalling B.V.
Statutaire naam
Schild Caravanstalling B.V.

KVK 34057364 Vestigingsnr. 000011621885 Oosteinderweg 156 A 1432AP Aalsmeer

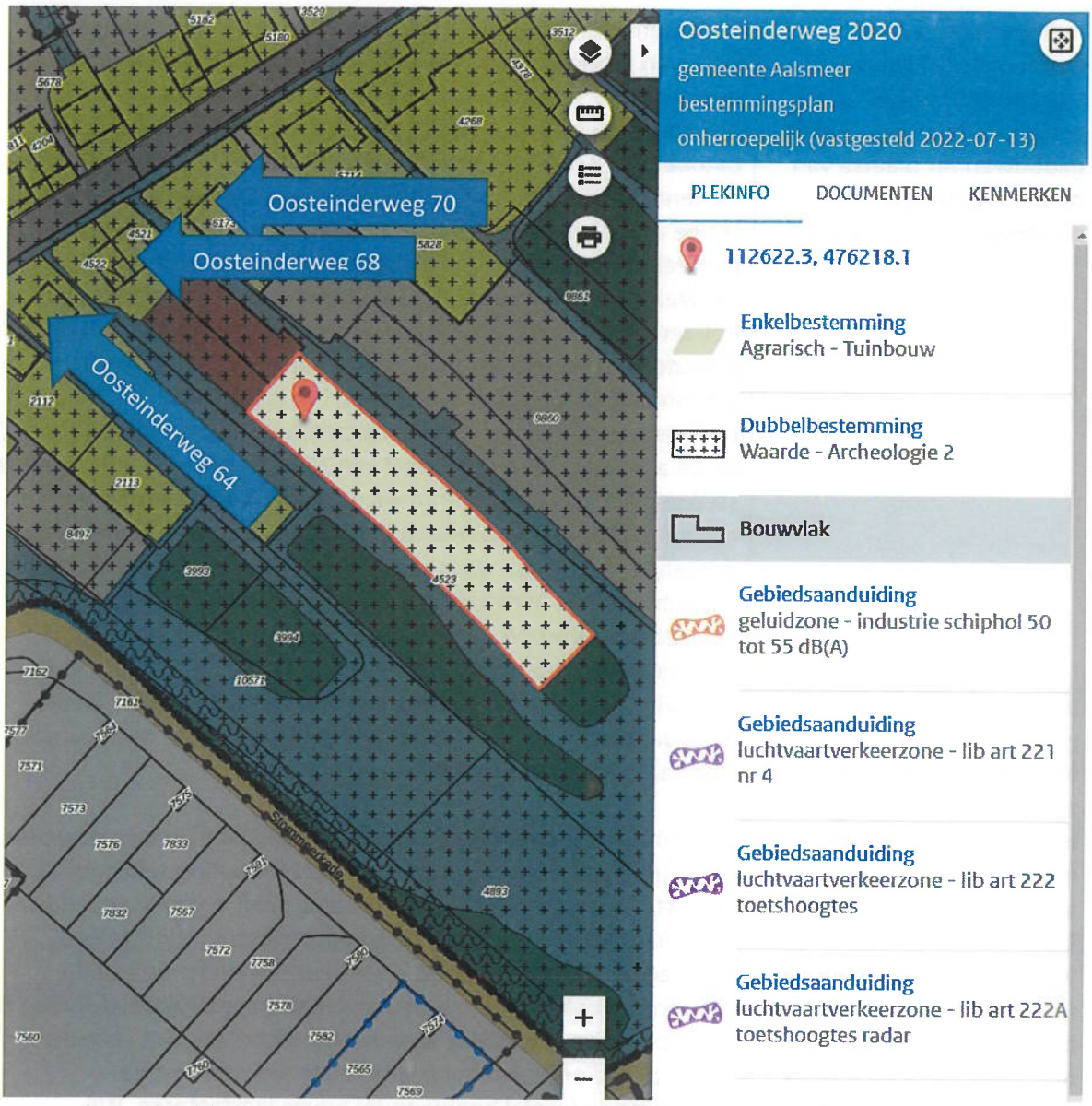
34057364 0000 000011621885 Schild Caravanstalling B.V. **Oosteinderweg** 156 A 1432AP **Aalsmeer** Financiële holdings Verhuur van overige woonruimte Besloten vennootschap met ...

In het ontwerpbestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' was de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' **NIET** aanwezig.



Bron: planverbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' was dit abusievelijk gewijzigd in het volgende (in strijd met het raadsbesluit d.d. 4 maart 2021):



Bron: planverbeelding vastgestelde bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

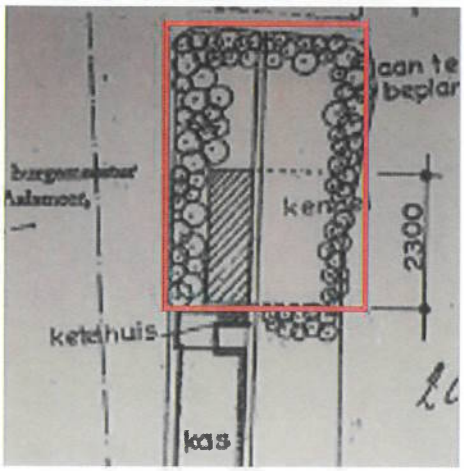
De zienswijze van de eigenaar van Oosteinderweg 66 tegen het ontwerp-bestemmingsplan Oosteinderweg 66 was destijds als volgt:

Indiener stelt dat de hondenkennel aan de Oosteinderweg 66 nooit is gesloopt, maar dat dit de gebouwen ter plaatse van de bedrijfsruimte/ dierenverzorging waren.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 42 onder a). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan. Wij benadrukken dat we op basis van het door u geleverde afschrift van de bouwvergunning d.d. 20 oktober 1977 (waarbij geen bouwtekeningen of plaatsbepaling van de kennel zat) zelf het vergunningenarchief hebben geraadpleegd. Uit de archieftekening blijkt de hondenkennel achter op het perceel te liggen. Uit de luchtfoto's blijkt dat de kennel nog aanwezig is. Dit is anders dan wij aanvankelijk veronderstelden. In het verlengde daarvan kunnen we concluderen dat het gebruik als dierenopvang verder strekt dan enkel de direct achter het woonhuis gelegen gebouwen die nu in het ontwerp overeenkomstig zijn bestemd. Wij zullen de functie 'dierenopvang' en de aanwezige hondenkennel van 160m2 opnemen in het vast te stellen plan. Wel constateren wij dat een feitelijk gebruik als dierenopvanglocatie momenteel niet aan de orde is. Indien u een dergelijke exploitatie weer wenst te starten dient de inrichting te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Hierbij dient rekening gehouden te worden met bijvoorbeeld de geluiduitstoot op naastgelegen woningen.
Indiener verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan het project zoals beschreven in bijgevoegd projectplan. Indiener wenst in het achterliggende gebied van Oosteinderweg 66 verschillende voorzieningen voor verblijfsrecreatie, zorgwoningen en logies, natuureducatie en imkerij ter realiseren en het terrein natuurvriendelijk in te richten. Een ruimtelijke onderbouwing zal op een later moment volgen.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 42 onder b). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan. Wij hebben kennisgenomen van het projectplan. In uw zienswijze heeft u dit aangevuld met een globale verkavelingstekening. Dit projectplan en de verkavelingstekening geeft nog onvoldoende vertrouwen dat dit, zonder deskundige inbreng, leidt tot een concreet toetsbaar initiatief. Voor de desbetreffende locatie beschrijft u enkele interessante ontwikkelmogelijkheden, echter de functionele en ruimtelijke samenhang ontbreekt. Net als ieder ander plan dient rekening gehouden te worden met de verschillende (veelal beperkende) omgevingsfactoren. Wij verwijzen hierbij tevens naar onze brief van 5 december 2017 (Z-2014/050620). Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Wij wensen hierin de verschillende herontwikkelingen integraal te bezien. U initiatief zal hieraan getoetst kunnen worden zodra het initiatief verder is uitgewerkt en de impact op de omgeving bekend is. Nu een gedegen ruimtelijke onderbouwing ontbreekt is het plan onvoldoende concreet om te bestemmen in dit bestemmingsplan.

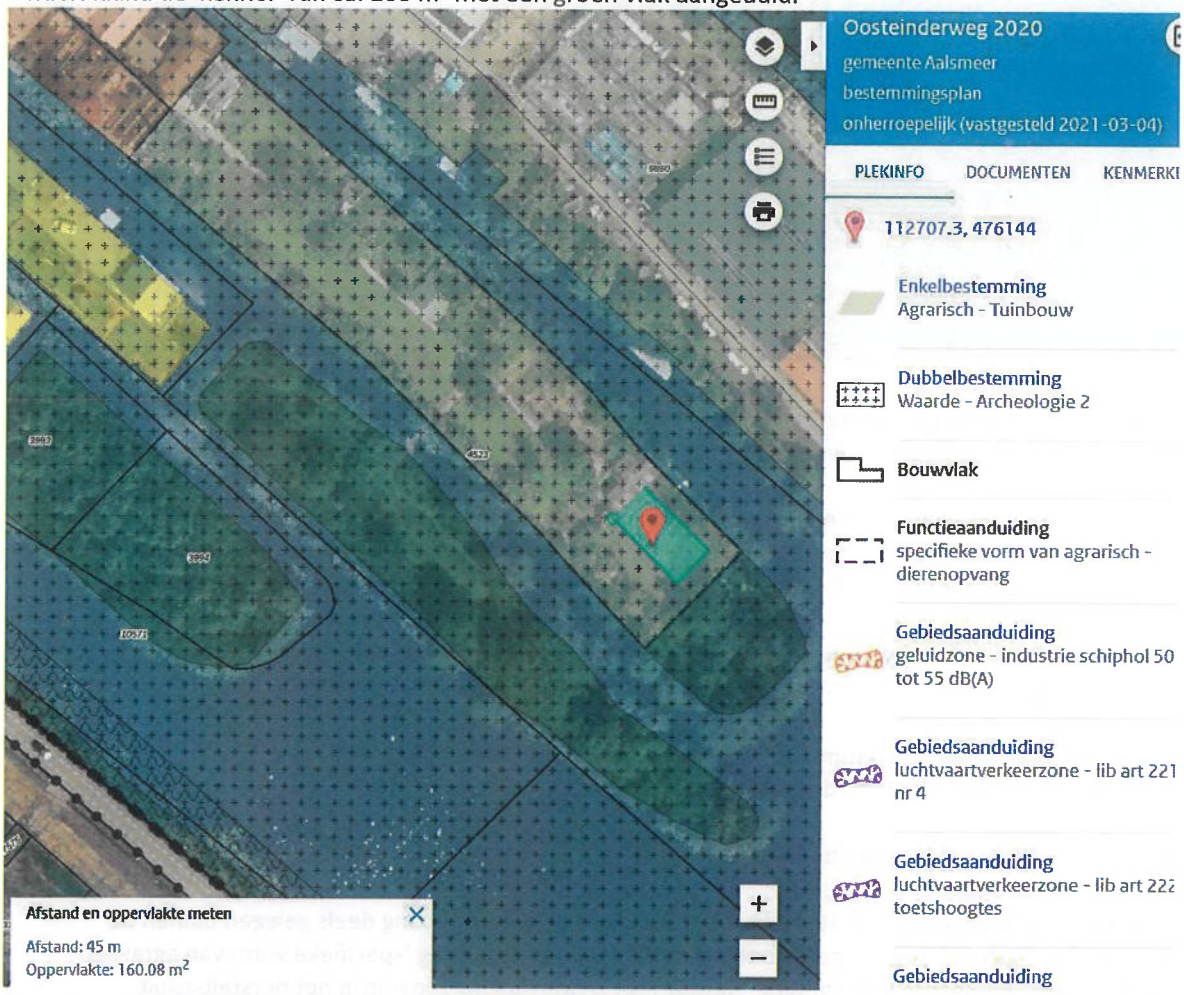
Bron: Nota van Beantwoording Zienswijzen & Staat van Wijzigingen, vastgestelde bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

Oftewel, de functie 'dierenopvang' en de aanwezige hondenkennel van 160m2 -achterop het perceel Oosteinderweg 66- zouden worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Echter abusievelijk kreeg het gehele perceel achter Oosteinderweg 66 (ca. 4.000 m²) de functie 'dierenopvang' in plaats van de vergunde ca. 160 m² kennel + ca. 450 m² dierenopvang.

Zie onderstaand hetgeen (slechts) als 'kennel' en 'dierenopvang' is vergund in 1977.

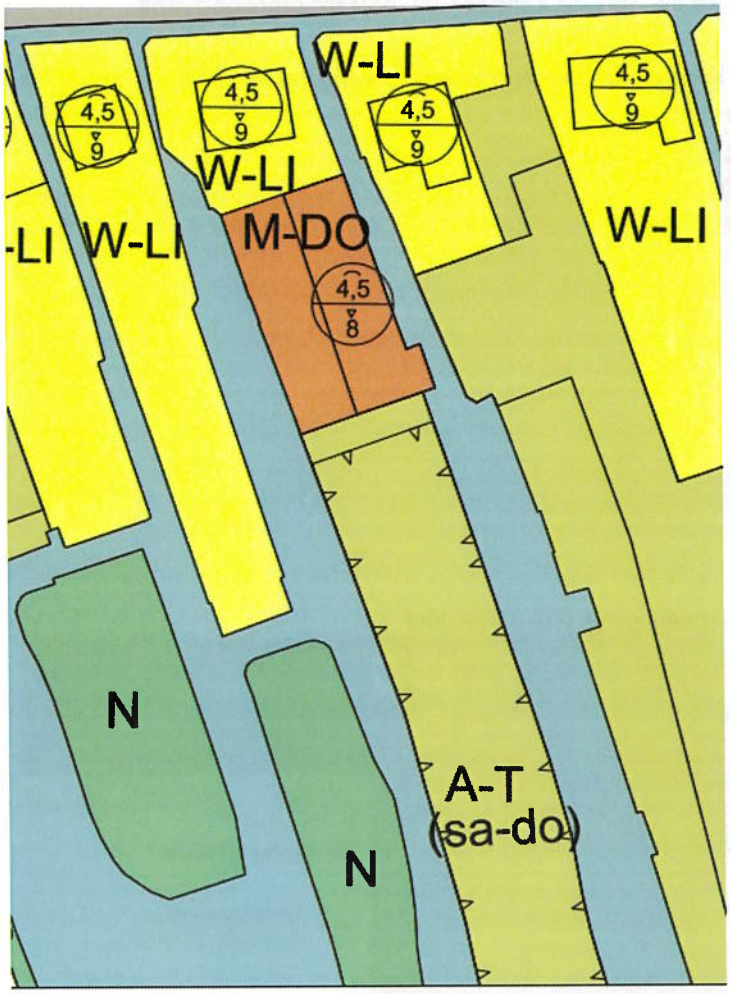


Onderstaand de 'kennel' van ca. 160 m² met een groen vlak aangeduid.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Echter, in het herstelbesluit wordt het volgende bestemd als 'dierenopvang' (ca. 3.800 m²):



Bovenstaande is in strijd met hetgeen in 1977 is vergund, en in strijd met het vastgestelde raadsbesluit van 'Oosteinderweg 2020', waarmee de Nota van Beantwoording Zienswijzen werd vastgesteld.

Bovendien staat op pagina 2 van het raadsbesluit het volgende genoemd:
"In de huidige situatie wordt geen dierenopvang bedreven. Bij de motivering moet dus worden uitgegaan van een maximale invulling met standaard voorkomende werkzaamheden voor een dierenopvang."

Oftewel, ca. 3.800 m² krijgt de functieaanduiding 'dierenopvang', terwijl een dergelijk oppervlak aan dierenopvang:

- nimmer is vergund
- nimmer in een bestemmingsplan als zodanig is opgenomen, en
- nimmer als zodanig (fysiek) aanwezig is geweest.

Hiertegen hebben wij ernstige bezwaren.

Bovendien, is de vergunde ca. 160 m² kennel + ca. 450 m² dierenopvang deels gelegen binnen de bestemming 'Natuur'. Ten onrechte ontbreekt de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' binnen de bestemming 'Natuur'. Dit is ook niet als zodanig in het herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' opgenomen.

Kortom, het herstelbesluit is niet in overeenstemming met de vergunning kennel en dierenopvang uit 1977.



: locatie vergunning 'dierenopvang' (vergunning 1977) binnen de bestemming 'Natuur'

In het raadsvoorstel is aangegeven dat:
"In overleg met de eigenaar zijn twee oplossingen voorgelegd op welke wijze dit motiveringsgebrek hersteld kan worden: 1. Motiveren dat het gebruik als dierenopvang binnen de vastgestelde omvang en locatie van de functieaanduiding voor omwonenden een goed woon- en leefklimaat zal garanderen; 2. De functieaanduiding voor wat betreft omvang en locatie aanpassen zodat zal worden voldaan aan de richtafstand van 50 meter uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.
In de huidige situatie wordt geen dierenopvang bedreven. Bij de motivering moet dus worden uitgegaan van een maximale invulling met standaard voorkomende werkzaamheden voor een dierenopvang. Er dient hierbij ook onderzoek naar potentiele hinder te worden gedaan. In overleg heeft de eigenaar aangegeven voorkeur te hebben voor oplossing 2."

De nut en noodzaak voor een maximale invulling met dierenopvang, terwijl dierenopvang nimmer maximaal ingevuld aanwezig is geweest, ontbreekt.

Waarom wordt desondanks uitgegaan van een maximale invulling voor een dierenopvang?

Daarbij zijn wij ontstemd dat de gemeente in overleg met de eigenaar van Oosteinderweg 66 is getreden, maar geen overleggen heeft gepleegd met ons : de omwonenden op het adres Oosteinderweg 64, Oosteinderweg 68 en Oosteinderweg 70.

Volgens de website van Funda staat het perceel Oosteinderweg 66 momenteel te koop, zie onderstaande afbeeldingen:

/www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/







Foto's 40 | Plattegrond 2 | 360° foto's 18 | Video

Oosteinderweg 66

1432 AM Aalsmeer Bovenlanden

Kaart

366 m² wonen | **19.145 m²** perceel | **3** slaapkamers

€ 1.300.000 k.k. Wat worden mijn maandlasten?

Omschrijving

2/1 kap woning gelegen op eigen grond met daarbij een terrein grond bestemd voor kantoor en detailhandel die gerelateerd is aan de agrarisch sector en een eiland met de bestemming natuur. De gemeente staat niet negatief tegenover een bed en breakfast op het achterterrein.

Het woonhuis mag ook vervangen worden door nieuwbouw. Er is in het verleden gekeken naar nieuwbouw echter een vergunning is niet aangevraagd. Perceeloppervlakte 1 hectare, 91 are en 45 centiare.

Het object:
Het geheel dat te koop wordt aangeboden bestaat onder andere uit:

1. Een gedateerde 2/1 kap woning:
Het woonhuis bestaat uit een begane grond en een kapverdieping.

2. Magazijnen en bedrijfshal:
Het tweede gedeelte van het perceel bestaat momenteel uit opslagloodsen, magazijnen en een bedrijfshal.

De nieuw gebouwde bedrijfshal bestaat uit vier delen van ieder circa 8.10 meter bij 12 meter. Dus in totaal bestaat de hal op de begane grond uit een oppervlakte van circa 390 m². Tevens is er nog een kapverdieping beschikbaar met kantoor en opslagmogelijkheden. De ruimte is voorzien van vloerverwarming (begane grond), radiatoren (op de verdieping) en voldoende ramen voor daglicht toetreding.

Tevens treft men nog een verbouwd ketelhuis, een botenhuis en een schuur op het perceel aan.

3. Hondenkennel met grond:
Op driekwart van het perceel treft met een oude hondenkennel met vergunning aan.
Dit derde gedeelte van het perceel heeft de bestemming agrarische doeleinden maar de gemeente staat momenteel positief tegenover een wijziging naar bed en breakfast/recreatie.

Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/

Volgens Funda is op de locatie Oosteinderweg 66 een 2/1 kap woning aanwezig met daarbij een terrein grond bestemd voor kantoor en detailhandel die gerelateerd is aan de agrarische sector.
Graag vernemen wij waar op de locatie Oosteinderweg 66 een kantoor aanwezig mag zijn, en waar detailhandel gerelateerd aan de agrarische sector aanwezig mag zijn. Tevens vernemen wij graag welke kantoren en detailhandel gerelateerd aan de agrarische sector ter plaatse aanwezig mogen zijn.

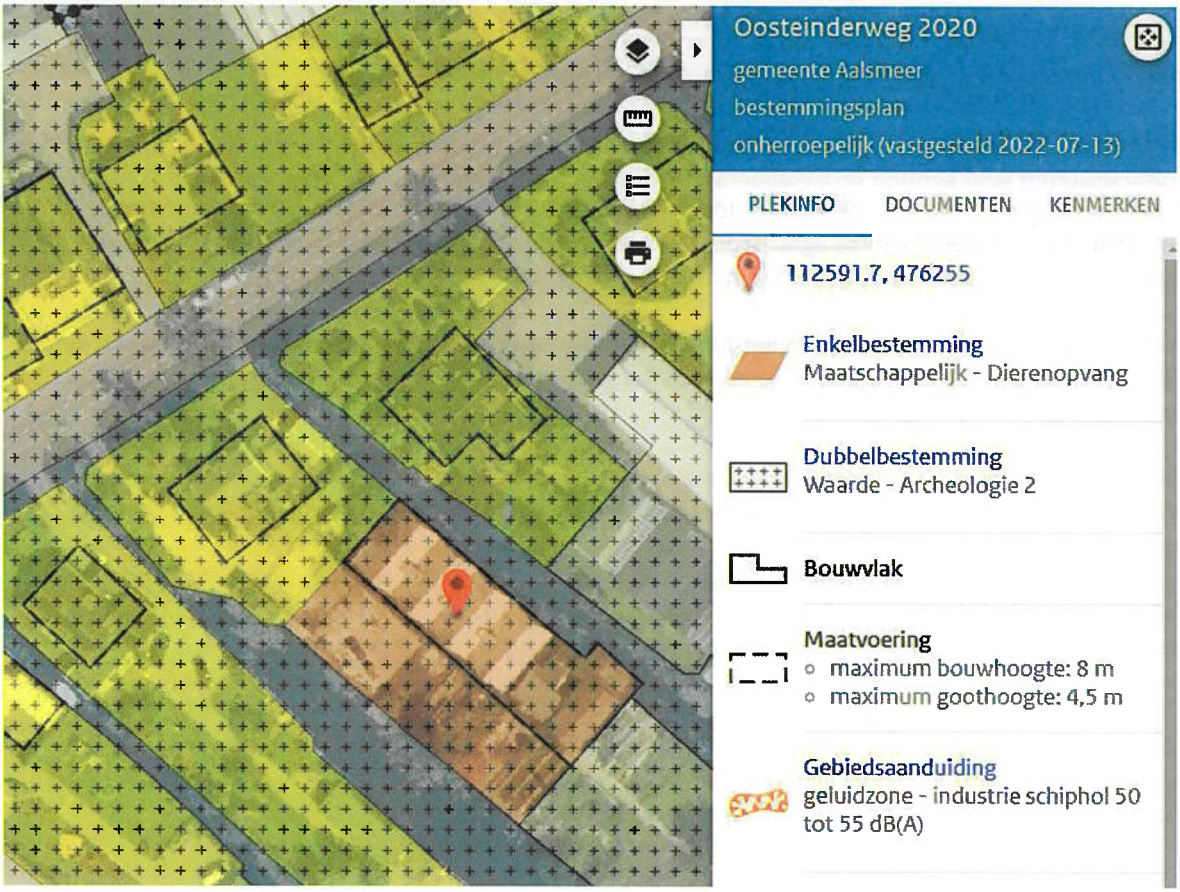
Volgens Funda zou op driekwart van het perceel een oude hondenkennel met een vergunning aanwezig zijn. Dit is niet correct! De vergunde kennel heeft een oppervlakte van slechts ca. 160 m² met ca. 450 m² buitenruimte.

Uit de foto's op Funda (zie onderstaande foto's) blijkt dat gebouwen met de bestemming 'Maatschappelijk – Dierenopvang' op de locatie Oosteinderweg 66 -ten onrechte- worden bewoond. Deze gebouwen worden ondertussen zo'n 8 jaar bewoond. De gemeente weigert -ondanks handhavingsverzoeken- hiertegen handhavend op te treden. Het is in strijd met het gelijkheidsbeginsel dat de gemeente Aalsmeer op allerlei locaties handhavend optreedt tegen bewoning in strijd met het bestemmingsplan, maar op de locatie Oosteinderweg 66 weigert handhavend op te treden, en NB de bestemming op de locatie Oosteinderweg 66 verruimd ten behoeve van de opvang van dieren.

Daarbij zal de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' op een afstand van minder dan 50 meter komen te liggen van onderstaande bebouwing, dat wordt bewoond, waardoor ter plaatse geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor deze bewoners.



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-5



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

: bedrijfsgebouwen die worden bewoond



Bron: Huis te koop: Oosteinderweg 66 1432 AM Aalsmeer [funda]



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-8



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-11



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-13



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-15



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-16



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-17



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-18



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-21



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-22

Blijkens de foto op Funda is de hondenkennel + dierenverblijf slechts als volgt (zie onderstaande foto), dus géén ca. 3.800 m² zoals nu in onderhavig concept-herstelbesluit wordt voorgesteld (en -ten onrechte de indruk wordt gewekt dat een dergelijk oppervlak zo zijn vergund en momenteel aanwezig zou zijn).



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-30

Tevens is op Funda nadrukkelijk aangegeven dat de gemeente momenteel positief tegenover een wijziging naar bed en breakfast/recreatie ter plaatste van de hondenkennel.

> 3. Hondenkennel met grond:
> Op driekwart van het perceel treft met een oude hondenkennel met vergunning aan.
> Dit derde gedeelte van het perceel heeft de bestemming agrarische doeleinden maar de gemeente staat momenteel positief tegenover een wijziging naar bed en breakfast/recreatie.

Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/

Indien de gemeente Aalsmeer momenteel positief staan tegenover een wijziging naar bed & breakfast, waarom is dit niet in onderhavig reparatiebesluit op-/meegenomen?

Tevens is op Funda het volgende kaartje geplaatst ten aanzien van het te koop staande object Oosteinderweg 66 waarop het volgende is aangegeven:

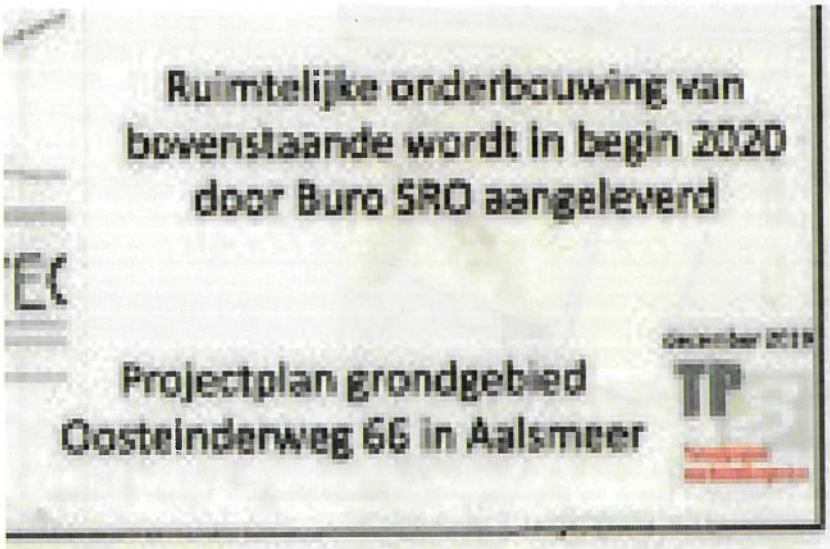
- "D" : ca. 370 m² "deels zorgwoning en logies" op 2 verdiepingen (totaal ca. 740 m² bvo)
- "C" : 3x bed & breakfast groot
- "B" : 7x bed & breakfast klein
- "A" : informatiecentrum natuur

Zie het kaartje op de volgende pagina, dat momenteel op Funda is geplaatst.



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-38

Tevens staat rechtsonder op bovenstaand kaartje aangegeven dat: "Ruimtelijke onderbouwing van bovenstaande wordt in begin 2020 door Buro SRO aangeleverd."



Bron: Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-38

Genoemde ruimtelijke onderbouwing ontbreekt bij dit herstelbesluit.

Kortom, wij hebben ernstige bezwaren tegen onderhavig herstelbesluit.

Het herstelbesluit is in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Bovendien wordt met dit herstelbesluit geen uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Raad van State d.d. 13 juli 2020 en ook geen uitvoering gegeven aan het op 4 maart 2021 vastgestelde bestemmingplan 'Oosteinderweg 2020 met bijbehorende vastgestelde Nota van Beantwoording Zienswijzen.

Wij zullen wederom in beroep gaan bij de Raad van State indien dit niet wordt gecorrigeerd conform de destijds (1977) vergunde situatie.

Tevens zullen wij dan ook een planschadeverzoek indienen. Een planschadeanalyse ontbreekt ook ten onrechte bij onderhavig raadsvoorstel.

Met vriendelijk groet,

Aalsmeer, 12 januari 2023

Maurice van den Heuvel: Oosteinderweg
M. Zwan: Oosteinderweg
René Visser: Oosteinderweg

PS: waarom werd in het verleden gesproken over Oosteinderweg 66, en wordt dit nu als Oosteinderweg 66a aangeduid?

Gemeente Aalsmeer

Uw contact B. Hooijschuur
T (020) 540 36 68
F (020) 540 45 59
b.hooijschuur@amstelveen.nl

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer
Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Aan de leden van de gemeenteraad Aalsmeer

Datum 11 januari 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 17 januari 2023 staat de second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage van 19 december 2022 ter bespreking op de agenda van de oordeelsvormende commissie.
Er is gelegenheid om vragen te stellen over het rapport.

Momenteel vindt ook een nadere toets op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan plaats naar aanleiding van het opgeleverde rapport. Na de bespreking van de second opinion en de nadere toets op het bestemmingsplan worden de stukken voor het bestemmingsplan vervolgens opnieuw in de route voor besluitvorming gebracht.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

De Baan verkeersadvies

Verkeer | Verkeersveiligheid | Vorm

Second Opinion

Ontsluiting Westeinderhage te Kudelstaart

Verkeersveiligheidseffecten de Bilderdammerweg

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Datum:	19 december 2022
Versie:	Definitief

De Baan Verkeersadvies
Oude Garderenseweg 7
8075 PL Elspeet
The Netherlands

+31 (0)6 20 60 43 35
dirk@debaanverkeersadvies.nl
www.debaanverkeersadvies.nl
KvK Rotterdam: 70499047

Second Opinion

Ontsluiting Westeinderhage te Kudelstaart

Verkeersveiligheidseffecten voor de Bilderdammerweg

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Datum:	19 december 2022
Versie:	Definitief
Auteur:	D.L. de Baan
Rapportnummer:	P2236R01/D1
Projectnaam:	Second Opinion Westeinderhage

Revisie:

C1	28 oktober 2022	Concept rapportage
C2	22 november 2022	Eindversie rapportage na bespreking met gemeente
C3	12 december 2022	Eindversie na bespreking C2 met bewoners en gemeente
D1	19 december 2022	Definitief na verwerking laatste opmerkingen bewoners en gemeente

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 1

1.1 ACHTERGROND 1
1.2 VRAAGSTELLING 2
1.3 AANPAK 2
1.4 LEESWIJZER 2

2. SCHOUW EN GESPREK MET BEWONERS 3

2.1 RESULTATEN SCHOUW 3
2.2 RESULTATEN GESPREK BEWONERS 5

3. ANALYSE EN BEOORDELING 7

3.1 SAMENVATTING VERKEERSSTUDIES GOUDAPPEL COFFENG 7
3.1.1 Intensiteiten 7
3.1.2 Rijsnelheden 8
3.2 ANALYSE KRUISPUNTTYPEN BILDERDAMMERWEG-GEERLAND 8
3.2.1 Kruispuntintensiteiten 8
3.2.2 Oversteekbaarheid Bilderdammerweg door voetgangers 9
3.2.3 Zijn verkeerslichten nodig? 10
3.2.4 Is een voorrangsregeling nodig? 11
3.2.5 Is een rotonde nuttig? 12
3.2.6 Hoe functioneert een gelijkwaardig kruispunt? 15
3.3 VERKEERSVEILIGHEID 16
3.4 INTEGRALE BEOORDELING 19

4. CONCLUSIES 21

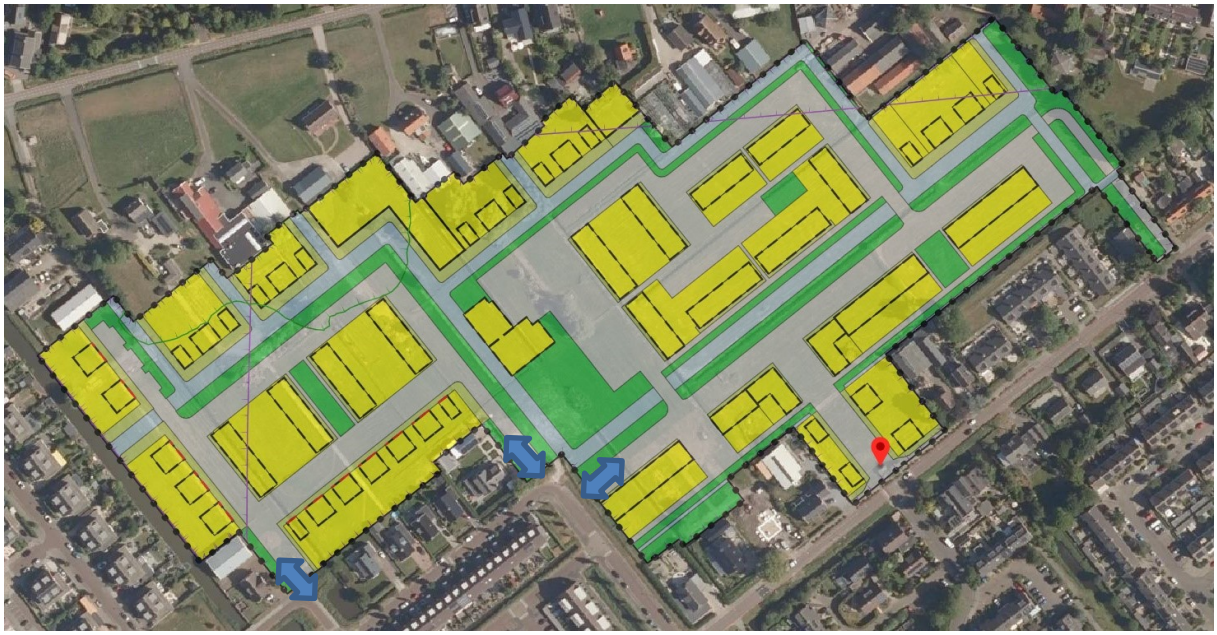
BIJLAGE

1. Berekening kruispuntstromen
2. Inpassing rotonde op kruispunt
3. CROW-kruispuntverkenner

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Gemeente Aalsmeer wil via het bestemmingsplan *Kudelstaart-Westeinderhage* mogelijk maken dat 267 woningen worden gerealiseerd in het thans nog niet bebouwde gebied ten noorden van de Bilderdammerweg in Kudelstaart. De belangrijkste ontsluiting van de deze nieuwbouwwijk is voorzien op de Bilderdammerweg ter hoogte van Geerland. Figuur 1 geeft een beeld van de nieuwbouwwijk met bij de rode stip de ontsluiting ter hoogte van Geerland en met blauwe pijltjes worden de drie andere ontsluitingswegen aangegeven die door alle verkeer gebruikt kan gaan worden. Verder wordt in de Toelichting op het bestemmingplan vermeld: *Westeinderhage is via de Bilderdammerweg en de erfontsluitingswegen van de naastgelegen woonwijk (Spiegelstraat, Stuurboordstraat en Spilstraat) voor het (gemotoriseerd) verkeer te ontsluiten. Een verbinding vanuit Westeinderhage met de Herenweg ontbreekt.*



Figuur 1 – Beeld van de nieuwbouwwijk Westeinderhage [bron: www.Ruimtelijkeplannen.nl]

Verzoek om onafhankelijk verkeersonderzoek

De commissie Ruimte heeft in haar vergadering van 13 september 2022 het *Bestemmingsplan Kudelstaart-Westeinderhage* besproken. Diverse gemeenteraadsfracties vinden het wenslijk dat de realisatie van de 267 woningen in Westeinderhage doorgaat omdat deze voorzien in een woonbehoefte. Aan de andere kant heeft de raadsfracties ook zorgen over de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid op de Bilderdammerweg en het kruispunt met Geerland. Bewoners hebben namelijk het voorstel gedaan om op dat kruispunt een rotonde te realiseren in plaats van een gewoon kruispunt. Op basis hiervan heeft de commissie Ruimte verzocht om een aanvullend verkeersonderzoek waarbij de omwonenden en insprekers nader worden 'gehoord'.

1.2 Vraagstelling

De specifieke vraagstelling is vanuit de gemeente Aalsmeer geformuleerd en als volgt beschreven. Het aanvullende verkeersonderzoek dient in te gaan op de inrichting van de ontsluiting van Westeinderhage via de Bilderdammerweg nabij het kruispunt met Geerland.

Specifiek gaat het daarbij om:

1. *Te komen tot de meest veilige verkeersoplossing voor de ontsluiting Westeinderhage-Bilderdammerweg-Geerland;*
2. *De voor- en nadelen van verschillende mogelijkheden/varianten en de mogelijke gevolgen voor de openbare ruimte in beeld te brengen;*
3. *Belanghebbenden te betrekken in deze afwegingen door een schouw ter plaatse.*

1.3 Aanpak

De commissie Ruimte hecht aan participatie door de omgeving en belanghebbenden. Daarop is de aanpak afgestemd.

Na een korte inwerk- en inleesperiode is een gezamenlijk schouw ter plaatse uitgevoerd met een deel van de genodigden (belanghebbenden en omwonenden[1] / hierna: bewoners). Zij konden zich hiervoor aanmelden naar aanleiding van een brief die de gemeente heeft verspreid. Totaal hebben 11 mensen aan deze schouw deelgenomen. Na de schouw is bij iemand thuis een gesprek gevoerd met in totaal 12 personen (één persoon kon niet buiten aanwezig zijn). Van een bewoner die bij deze schouw en het gesprek niet aanwezig kon zijn is een uitgebreide brief ontvangen met zijn standpunt en wensen.

Daarna is de situatie nader onderzocht op basis van de beschikbare bestemmingsplandocumenten. Met name de verkeersrapporten die Goudappel heeft opgesteld (zie paragraaf 3.1) en de Toelichting op het bestemmingsplan. Hierbij is met name gekeken naar de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de Bilderdammerweg en de mogelijke kruispuntoplossingen: gelijkwaardig kruispunt of rotonde.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de schouwing en de resultaten van het gesprek nadien. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingezoomd op de beoordeling van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid en met voor- en nadelen van mogelijke kruispuntoplossingen. Afgesloten wordt in hoofdstuk 4 met conclusies.
In bijlage 1 is een berekening opgenomen van de berekende kruispuntstromen in 2030.
Bijlage 2 geeft een beeld van het ruimtebeslag van verschillende rotondevarianten.
In bijlage 3 is nadere informatie te vinden ten aanzien van de resultaten van de tool 'CROW-Kruispuntverkenner'.

[1] De *"Nota van beantwoording zienswijzen geanonimiseerd"* van juli 2022 geeft antwoord op 13 ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is er nog een *"Nota van Beantwoording"* d.d. 21 april 2022 die door Goudappel is opgesteld (kenmerk 012082.20220331.N1.04) waarin ook zienswijzen zijn behandeld. Het is De Baan Verkeersadvies onbekend wie van de mensen die bij de schouw aanwezig waren ook een zienswijze hebben ingediend (en dus belanghebbende zijn) of een omwonende is, die geen zienswijze heeft ingediend maar wel in de directe omgeving woont. Vandaar dit onderscheidt.

2. Schouw en gesprek met bewoners

2.1 Resultaten schouw

Schouw gezamenlijk met bewoners

Op vrijdag 21 oktober 2022 is in de middag een gezamenlijke schouw van de situatie gedaan. Hierbij waren 11 bewoners aanwezig. Vrij direct werd al de vraag naar voren gebracht waarom het verkeer van Westeinderhage 'allemaal' nabij Geerland afgewikkeld moet worden. Bewoners zijn blijkbaar niet allemaal bekend met de zinsnede in de Toelichting dat de wijk ook via de Spiegelstraat, Stuurboordstraat en Spilstraat wordt ontsloten. De ontsluiting bij Geerland wordt wel als hoofdontsluiting gezien.

De bewoners gaven aan dat veel verkeer noordelijk georiënteerd is (richting N231) en veel minder richting het zuiden (N207). De ontsluiting in noordelijke richting verplaatsen zou daarom volgens veel bewoners logischer zijn en was volgens hen wel voorzien in een eerder plan. Enkele bewoners stellen zelfs dat een ontsluiting via de Herenweg aan de orde is geweest en een goede optie zou zijn. In alle gevallen stellen de bewoners dat een meer noordelijke ontsluiting het zuidelijk deel van de Bilderdammerweg zal ontlasten en daar minder extra verkeer oplevert (Opmerking De Baan Verkeersadvies: maar ook minder kans dat men via de Ambachtsheerweg en Hoofdweg zal rijden).

Verder bracht men de hoge rijsnelheden en de hoge intensiteiten naar voren. Men vreest dat men vanuit Geerland straks niet meer de Bilderdammerweg op kan rijden. Aan bewoners vanuit Geerland wordt thans niet altijd voorrang verleend terwijl het wel een gelijkwaardig kruispunt is. Het oprijden levert zodoende weleens problemen op omdat automobilisten op de Bilderdammerweg verrast worden door verkeer dat uit Geerland komt. Aangegeven wordt dat door de wegversmalling op de Bilderdammerweg, zuidelijk van Geerland, weggebruikers in het midden van de rijbaan blijven rijden indien men niemand tegemoetkomt. Verondersteld wordt dat men daardoor ook geen voorrang krijgt; of, als het wel gebeurt, is het moeilijk om elkaar heen te rijden omdat die midden op de weg stilstaat.

Voorts werd door bewoners aangegeven dat via de Bilderdammerweg veel mensen in een scootmobiel, met een speciale fiets of met een invalidenwagen tussen de woonvoorziening De Spil (Spilstraat) en het winkelcentrum rijden. Het rijden via de rijbaan van de Bilderdammerweg geeft bij hen een zeker gevoel van onveiligheid. Anderen moeten via een smal trottoir lopen: met onkruid overgroeit en losliggende tegels.



Figuur 2 – Kruispunt Bilderdammerweg-Geerland vanuit het zuiden met wegversmalling en vanuit het noorden (rechts)

Tot slot werd door bewoners aangegeven dat de installatie voor het elektrisch laden van de R-net-bussen nabij de rotonde met de Wim Kandreef, leidt tot het voorbijrijden van nagenoeg lege bussen

(Opmerking De Baan Verkeersadvies: al jarenlang is dit de eindhalte). De bussen rijden met hoge snelheid langs. Dit wordt als verkeersonveiligheid ervaren.

Bevindingen van De Baan Verkeersadvies naar aanleiding van de schouw

De Bilderdammerweg ligt binnen een 30 km/uur-zone die start ten noorden van de Calslager Banken. Daar gaat het tweerichtingenfietspad over in rode suggestiestroken binnen de 30-zone. Conform CROW-publicatie 'Basiskenmerken Wegontwerp' komen op erftoegangswegen (30-zones) geen fiets-voorzieningen voor (zie ook Figuur 13 en Figuur 14 in § 3.3). Iedereen maakt gebruik van dezelfde rijbaan, zonder verder indeling. De huidige inrichting kan bij weggebruikers tot verwarring leiden over geldende maximumsnelheid en de voorrangsregeling op kruispunten (wel/niet 50 km/uur; wel/niet voorrang geregeld).

Verder wordt geconstateerd dat visuele drempelmarkering op de kruispunten en de wegversmallingen nauwelijks tot geen effect hebben op de rijsnelheden. De rijsnelheden zijn gevoelsmatig te hoog. Het onderlinge zicht op verkeer vanuit Geerland c.q. verkeer dat op de Bilderdammerweg rijdt is voldoende. Men kan elkaar op tijd zien om voorrang te verlenen.



Figuur 3 – Kruispunt Bilderdammerweg-Geerland, gezien vanuit Geerland

Conclusies op basis van schouw

Op basis van wat de bewoners hebben aangegeven is voor hen vooral de rijsnelheid en de hoge intensiteiten een knelpunt. De maximumsnelheid wordt onvoldoende afgedwongen noch gehandhaafd of nagevolgd. Dit geeft gevoelens van onveiligheid. Ook het oprijden vanuit Geerland ziet men naar de toekomst toe een groter knelpunt worden. Doordat het drukker wordt vreest men Geerland niet meer fatsoenlijk en veilig uit te kunnen rijden.

Technisch moet geconcludeerd worden dat het wegbeeld niet overeenkomt met een goed ingerichte 30 km/uur zone. Vooral de rode suggestiestroken zijn hier debet aan alsook de uitsluitend visuele snelheidsremmers. De Bilderdammerweg lijkt in die zin meer op een gebiedsontsluitingsweg met fietsvoorzieningen (zie ook Figuur 13 in § 3.3) waardoor weggebruikers veronderstellen dat men sneller mag rijden dan 30 km/uur. Uit de snelheidsmetingen (Goudappel, 2017) blijkt dat men gemiddeld 41 km/uur in deze 30-zone rijdt (zie § 3.2.1) en 15% van het verkeer zelfs sneller rijdt dan 49 km/uur.

2.2 Resultaten gesprek bewoners

Na de schouw is bij één van de bewoners thuis het gesprek voortgezet. Hierbij waren 12 personen aanwezig (één persoon kon buiten niet deelnemen aan de schouw). Daarnaast is een uitgebreide brief ontvangen van een bewoner die niet bij de schouw en het gesprek aanwezig kon zijn.

Eén van de bewoners geeft aan dat het plan afgelopen twee jaar, na de startnotitie, is doorontwikkeld en inmiddels het derde plan voorligt. Eerdere plannen hadden een ontsluiting meer noordelijk op de Bilderdammerweg. Dat is vervolgens niet doorgegaan omdat er daar een bajonetkruispunt zou ontstaan en elders in Kudelstaart daarmee geen goede ervaringen zijn.
In het huidige plan is helaas niet gekeken naar de verkeersproblematiek en -circulatie van geheel Kudelstaart; terwijl de gehele Bilderdammerweg feitelijk een probleemweg is. Bewoners stellen dat er nu geen integraal plan ligt voor de gehele Bilderdammerweg terwijl de gemeenteraad nu gevraagd wordt een besluit te nemen over de ontsluiting van Westeinderhage (Opmerking De Baan Verkeers-advies: de herinrichting van de Bilderdammerweg met aanleg van een tweerichtingsfietspad vormt een separaat project). Een van de deelnemers aan het gesprek woont aan de Bilderdammerweg, maar durft vanuit zijn perceel niet meer achteruit de weg op te draaien; bang voor een aanrijding. Men stelt dat indien een aansluiting 'koud' op het kruispunt met Geerland wordt gezet, dit over enkele jaren tot spijt leidt: "hoe hebben we dat destijds kunnen doen?".

De Baan gaat in op de ontwikkeling ten aanzien van gebiedsontsluitingsweg 30 km/uur (GOW30). Echter, er is landelijk nog geen duidelijkheid over de inrichtingskenmerken. Mogelijk dat de gemeente over enkele jaren de Bilderdammerweg als GOW30 gaat aanduiden en inrichten. Dan worden naar verwachting op de kruispunten de voorrang geregeld. Hier reageert men op dat het dan nog moeilijker wordt Geerland uit te komen.

Alle bewoners zijn voorstander van realisatie van een rotonde. Die remt de snelheid altijd (24/7) en daarmee is het oprijden van de Bilderdammerweg vanuit zowel Geerland als Westeinderhage eenvoudig. Een rotonde is tevens een verkeersveilige kruispuntoplossing en remt de rijsnelheden. Door de gesprekspartners wordt aangegeven dat de projectontwikkelaar er geen problemen mee zou hebben om, vanwege het ruimtebeslag van een rotonde, een paar woningen hiervoor te laten vervallen[2]. De R-Net bussen kunnen eenvoudig via zo'n rotonde rijden (ze passeren meerdere rotondes op hun routes waar het geen probleem vormt) en ze zijn toch nagenoeg leeg omdat het eindpunt bij de rotonde met de Wim Kandreef ligt. Passagiers hebben daardoor geen extra 'last'.

Een aantal bewoners geeft aan dat zij met dichte slaapkamerramen slapen vanwege het geluid. Aangegeven wordt dat het vooral 'jongeren in Golfjes' zijn, maar ook de R-Net bussen die in de rustige uren stevig doorrijden. Ook rijden er vrachtauto's via de Bilderdammerweg, terwijl dat niet is toegestaan. Dit zou beter gehandhaafd moeten worden.

Men vindt allemaal dat de huidige versmallingen niet functioneren. Het leidt tot hogere rijsnelheden omdat men nog net vóór de tegenligger de versmalling wil passeren. Fysieke snelheidsremmers zijn moeilijk vanwege de R-Net-bussen, doch bij de bushaltes kunnen wel lange plateau's worden gerealiseerd omdat de bus daar toch al moet afremmen en stoppen om te halteren.

[2] Voorafgaand aan de keuze voor het type kruispunt zou de gemeente bij de projectontwikkelaar moeten nagaan of dit inderdaad zo is. De Baan Verkeersadvies heeft deze opmerking niet nagetrokken bij de projectontwikkelaar.

Het doortrekken van het fietspad aan de noordzijde van de Bilderdammerweg tot aan het Stichtse pad vindt men een goed idee. Bij Stichtse pad moeten fietsers echter oversteken naar het winkelcentrum en daar ziet men nog wel wat risico's ten aanzien van de verkeersveiligheid. Deze oversteek dient goed beschouwd te worden op verkeersveiligheid (b.v. met een verkeersveiligheidsaudit).

Conclusie gesprek bewoners

De eindconclusie van het gesprek met de bewoners is dat zij vinden dat de verkeersstructuur van Kudelstaart niet goed is. Het verkeer zou meer gespreid moeten worden over meerdere wegen.

De bewoners zien graag dat de hoofdontsluiting van Westeinderhage noordelijker op de Bilderdammerweg komt (tegenover de Gravin Aleidstraat). Vanuit de bewoners wordt aangegeven dat dit kan via een grondruil met woningbouwvereniging Eigen Haard die de leegstaande huurwoningen daar gaat slopen. Immers, het meeste verkeer rijdt naar en vanuit het noorden naar Westeinderhage. Als second best, als die noordelijke ontsluiting aantoonbaar niet kan, ziet men het liefst een rotonde op het kruispunt. Een gelijkwaardig kruispunt met ook Westeinderhage wordt zeer stellig afgewezen.
Het door te trekken fietspad wordt omarmt als goede oplossing maar naar de oversteek Stichtse pad moet nog wel goed gekeken worden. De nu voorliggende oplossing vindt men niet echt veilig.



Figuur 4 – Kruispunt Bilderdammerweg-Geerland

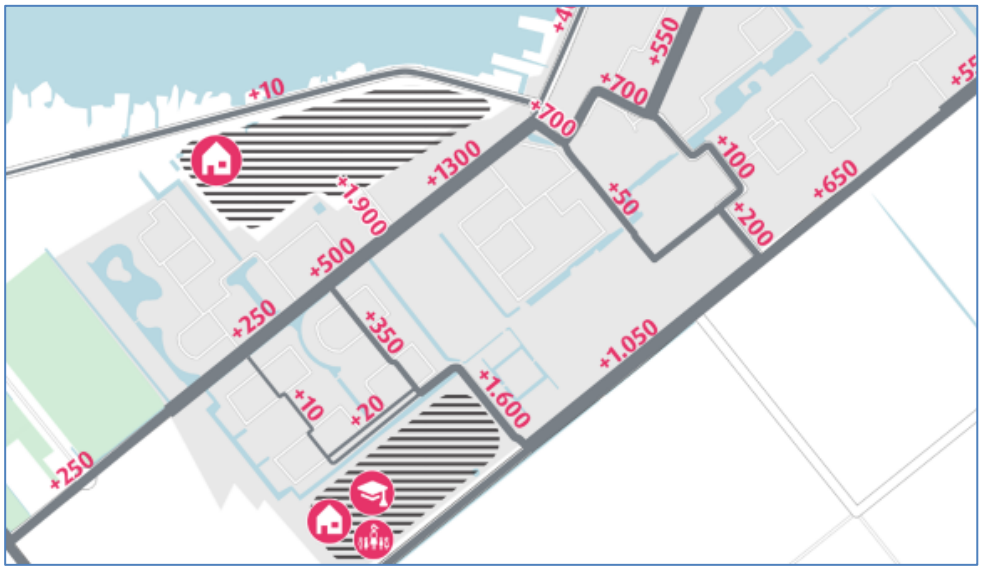
3. Analyse en beoordeling

3.1 Samenvatting verkeersstudies Goudappel Coffeng

Het adviesbureau Goudappel Coffeng heeft in 2017 en 2018 een verkeersonderzoek uitgevoerd naar o.a. de realisatie van Westeinderhage[3] en Kudelstaart[4]. Goudappel concludeert in deze studies dat de ontwikkeling van woningbouw in Westeinderhage en het project Hoofdweg-Zuid de verkeersdruk op de Bilderdammerweg en andere wegen binnen van Kudelstaart vergroot. Goudappel concludeert verder dat in zowel de huidige als toekomstige situatie o.a. de Bilderdammerweg qua verkeersintensiteiten een aandachtspunt vormt ten aanzien van de verkeersveiligheid. Goudappel stelt: *Met ander woorden: het is te druk voor een veilig functioneren van de route* (dit betekent dat infrastructurele aanpassingen nodig zijn of de hoeveelheid verkeer moet worden beperkt). Verder concludeert Goudappel dat de verkeersafwikkeling op de kruispunten in Kudelstaart goed is en blijft met de huidige vormgeving; alleen de aansluitingen met de Legmeerdijk zijn een aandachtspunt. Dit laatste valt echter buiten de scope van deze Second Opinion.

3.1.1 Intensiteiten

De Bilderdammerweg heeft in de wegencategorisering gedeeltelijk een gebiedsontsluitingsfunctie en gedeeltelijk een erftoegangsfunctie. De grens ligt net zuidwestelijk van de Spiegelstraat. In de rapportages van Goudappel komt een groot verschil naar voren tussen de telcijfers in het 2017 (4.800 motorvoertuigen/etmaal) en de berekende intensiteiten in het verkeersmodel met basisjaar 2014 (6.300 mvt/etmaal). De toename komt door de autonome groei en de diverse ontwikkelingen tussen 2014 en het prognosejaar 2030. Dan rijden via de Bilderdammerweg (noord) 500 motorvoertuigen (Bilderdammerweg zuidelijk van Geerland) en 1.300 motorvoertuigen per etmaal extra (noordelijk van Geerland). Westeinderhage genereert zelf 1.900 motorvoertuigen per etmaal (Figuur 5).



Figuur 5 – Uitsnede uit verkeersmodel Goudappel: Plan 2 t.o.v. referentie 2030

[3] *Ontwikkeling Westeinderhage te Kudelstaart – Verkeerskundig onderzoek.* Goudappel Coffeng. Definitief d.d. 7 sept. 2017. Kenmerk VOG001/Rlr/0005.02

[4] *Verkeersonderzoek Kudelstaart*. Goudappel Coffeng. Definitief d.d. 14 juni 2018. Kenmerk ASR065/Rlr/0252.04

Goudappel concludeert dat de intensiteiten op de Bilderdammerweg (noord) ruim boven de gestelde intensiteitsgrenzen ligt voor een 30 km/uur zone.

- ➔ Deze conclusie wordt door De Baan Verkeersadvies onderschreven.
- ➔ Goudappel is destijds uitgegaan van 250 woningen in Westeinderhage. Dit is minder dan de 267 woningen die nu voorzien zijn. De 17 woningen extra genereren ± 100 á 125 autoritten per etmaal extra (ten opzichte van het berekende aantal van +1.900 mvt/etmaal). Dit is een beperkte toename.

De intensiteiten in de nieuwe situatie komen uit op 7.900 mvt/etmaal voor het noordelijk deel (30-zone) en op 4.400 á 4.450 mvt/etmaal voor het zuidelijk deel (50 km/uur) van de Bilderdammerweg.

- ➔ De wegcategorisering is niet in overeenstemming met de feitelijke intensiteiten die op de Bilderdammerweg zouden moeten gelden. Het is juist andersom dan men zou willen (Tabel 1).

Tabel 1 – Resultaat verkeersberekeningen bij realisatie plannen [bron: Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng, 2018]

		Wegcategorisering	Toegestane intensiteit (mvt/etm)	referentie	Plan1	Plan2
1.	Herenweg	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	1000	1050	1000
2.	Bilderdammerweg (noord)	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	6600	7900	7900
3.	Bilderdammerweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	4200	4400	4450
4.	Robend (west)	Verblijfsgebied (30km/h)	<4.000	4200	4900	4900
5.	Robend (oost)	Verblijfsgebied (30km/h)	<4.000	1700	1750	1750
6.	Kudelstaartseweg (noord)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	6300	6800	6700
7.	Kudelstaartseweg (zuid)	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	4700	5200	5100
8.	Mijnsherenweg (noord	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	8300	8850	8600
9.	Mijnsherenweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	5700	6300	6250
10.	Hoofdweg (noord)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	7100	7750	7600
11.	Hoofdweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	7700	8800	8750

De zes door Goudappel voorgestelde maatregelen leiden niet tot een zodanige daling van de intensiteiten op de Bilderdammerweg (noord) dat deze onder de norm van 4.000 mvt/etmaal komt te liggen.

3.1.2 Rijsnelheden

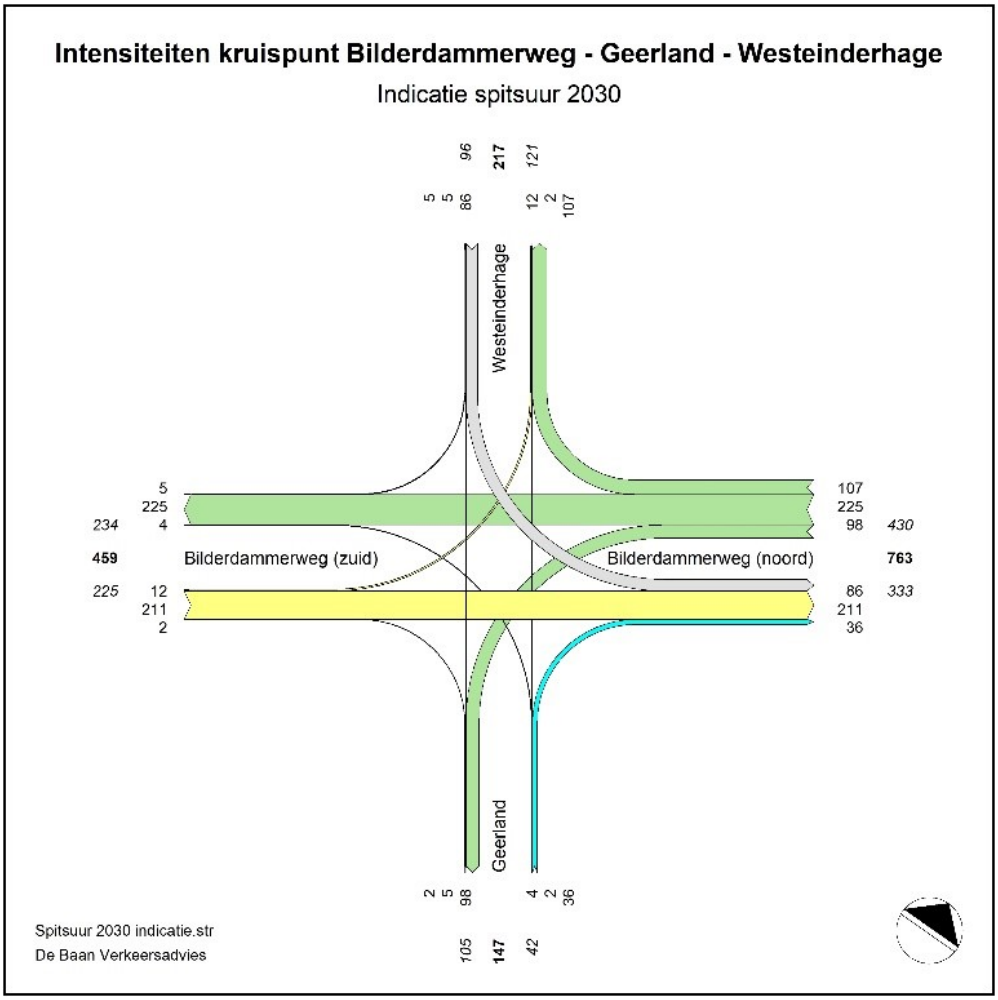
Uit de tellingen die in 2017 zijn uitgevoerd blijkt dat rijsnelheden op de Bilderdammerweg (noord, 30 km/uur zone) op gemiddeld 41 km/uur liggen waarbij 15% van het verkeer sneller rijdt dan 49 km/uur. Op de Bilderdammerweg (zuid, 50 km/uur) ligt de gemiddelde snelheid op 44 km/uur en rijdt 15% sneller dan 52 km/uur. Blijkbaar zien weggebruikers geen verschil tussen beide verkeersregimes, rijdt men over de volle lengte even snel en past het weggedrag niet aan. Wel moet men in het noordelijk deel op de kruispunten voorrang verlenen aan verkeer van rechts.

3.2 Analyse kruispunttypen Bilderdammerweg-Geerland

3.2.1 Kruispuntintensiteiten

Op basis van het Goudappel-onderzoek uit 2018 met verkeersmodelberekeningen voor 2030 is een inschatting gemaakt van de intensiteitsstromen op het kruispunt Geerland-Bilderdammerweg-Westeinderhage in 2030 (tool: *Kalibrero*). Deze tool maakt op een iteratieve manier een schatting van de etmaalintensiteiten voor de 12 richtingen op het kruispunt (zie hiertoe verder bijlage 1). Daarna is deze schatting omgerekend naar intensiteiten in een spitsuur (zie Figuur 6). Deze omrekening is indicatief maar kan wel gebruikt worden voor doorrekening en vergelijking van kruispuntoplossingen.

Voor de intensiteiten vanuit Geerland is het aantal woningen geteld (101) en vermenigvuldigd met 8 ritten per etmaal per woning. Dit is een gangbare norm voor het type woning.



Figuur 6 – Indicatie intensiteiten kruispunt Bilderdammerweg-Geerland in 2030

3.2.2 Oversteekbaarheid Bilderdammerweg door voetgangers

Algemeen wordt onder een goede oversteekbaarheid op een weg met verkeer in twee richtingen (een rijstrook per richting) verstaan:

a. Minimaal drie hiaten in de kruisende verkeersstroom van 7 seconden of meer per minuut per oversteek (voor 95% van de voetgangers); én
b. elke minuut minstens één hiaat van 16 seconden of meer (voor 95% van de voetgangers).

Toelichting CROW op deze eis:
"De eerste eis heeft betrekking op de oversteekbaarheid voor een volwassene die minimaal drie keer per minuut een weg van 7,00 m breed moet kunnen oversteken. Een volwassene loopt gemiddeld met een snelheid van 1,4 m/sec. Met deze snelheid duurt het 5 seconden om daadwerkelijk de weg over te steken. Mensen bouwen echter een marge in bij het oversteken. Zij beginnen niet direct met oversteken zodra het hiaat zich voordoet. Daarom wordt gerekend met een marge van 2 seconden extra, zodat de totaal benodigde oversteektijd voor een volwassene 7 seconden bedraagt.

Voor volwassenen verslechtert de oversteekbaarheid als de intensiteit in beide richtingen hoger is dan 700 mvt/uur in beide richtingen samen. Dan kan niet meer gegarandeerd worden dat er minimaal drie keer per minuut een voldoende groot hiaat optreedt. In de ontwerppraktijk wordt vaak gerekend met een intensiteitsgrens voor oversteekbaarheid van 400 mvt/uur. Bij intensiteiten daarboven moeten maatregelen genomen worden om de oversteekbaarheid te verbeteren, bijvoorbeeld door een oversteek in etappes aan te bieden of een zebrapad aan te leggen.

De eis dat minimaal eens per minuut een hiaat groter dan 16 seconden moet optreden, is bedoeld om ook mindervaliden (met een loopsnelheid 0,5 m/s) veilig te kunnen laten oversteken. Een mindervalide met een loopsnelheid van 0,5 m/s heeft 14 seconden nodig om de weg over te steken. Hier is gerekend met een veiligheidsmarge van 2 seconden, zodat een mindervalide in totaal een hiaat van 16 seconden nodig heeft. Deze eis kan worden vertaald in de eis dat de gemiddelde wachttijd voor 95% van de voetgangers kleiner moet zijn dan 50 seconden. De eis om minimaal eens per minuut een voldoende groot hiaat aan te bieden, betekent dat de gemiddelde wachttijd kleiner dan 60 seconden moet zijn. Dit betekent dat mindervaliden gemiddeld 10 tot 15 seconden moeten wachten op een geschikt hiaat."

Een beoordeling van de oversteekbaarheid voor de Bilderdammerweg is in onderstaande tabel gegeven. De intensiteiten zijn 7.900 voertuigen/etmaal en 810 in het spitsuur. Bij deze berekeningen is uitgaan van aanvullend 100 (brom)fietsers per uur op de rijbaan c.q. op het nieuwe fietspad. De oversteeklengte is 6,40 meter.

Tabel 2 – Doorrekening oversteekbaarheid voor diverse doelgroepen

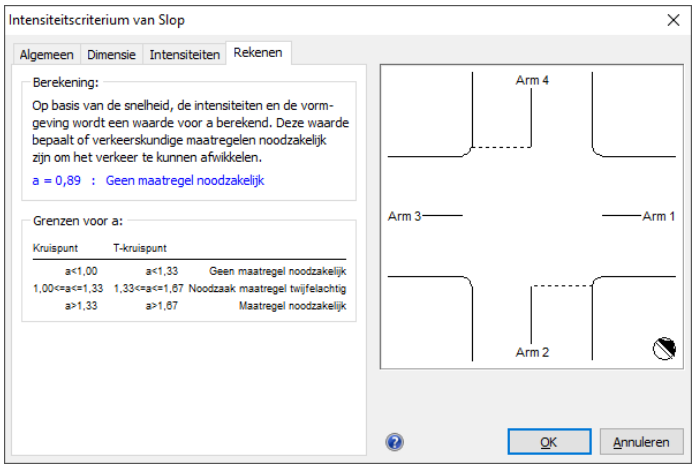
Doelgroep:	Wachttijden gemiddeld	Kwalificatie
Algemeen	8 sec.	Redelijk
Volwassenen	3 sec.	Goed
Kinderen	8 sec.	Redelijk
Ouderen	13 sec.	Matig
Voetgangers met een handicap	>30 sec.	Zeer slecht
Voetgangers met veel bagage	>30 sec.	Zeer slecht
Grote groep voetgangers gelijktijdig	>30 sec.	Zeer slecht

- ➔ Geconcludeerd wordt dat de oversteekbaarheid nabij Geerland acceptabel is voor volwassenen en kinderen.
- ➔ Voor ouderen en mensen met een handicap wordt de oversteekbaarheid matig respectievelijk zeer slecht.

3.2.3 Zijn verkeerslichten nodig?

Op grond van intensiteiten op de 'doorgaande route' kan worden berekend of een voorrangsmaatregel of verkeerslicht nodig is. De drukste weg wordt aangemerkt als hoofdweg. Omdat afwikkelingsproblemen op kruispunten met vier takken vooral worden veroorzaakt door het gemotoriseerd verkeer, gaat het criterium uit van de intensiteiten van dat verkeer. Fietsers kunnen echter worden meegewogen. Dit criterium (van Slop) wordt met een formule bepaald of een verkeersregelinstallatie ongewenst is, een mogelijke oplossing vormt of, bij ontbreken van andere oplossingen, noodzakelijk wordt geacht. Voor een kruispunt wordt voor het achtste drukste uur de waarde van α bepaald.

Uit de berekening voor het kruispunt Bilderdammerweg – Geerland – Westeinderhage komt een α van 0,89 met als conclusie dat verkeerslichten niet noodzakelijk zijn om het verkeer op het kruispunt te regelen. De nadelen van een verkeersregelinstallatie zijn doorgaans groter dan de voordelen. Ook de verkeersveiligheid is beperkt vanwege roodlichtnegatie en kop-staart-ongevallen.

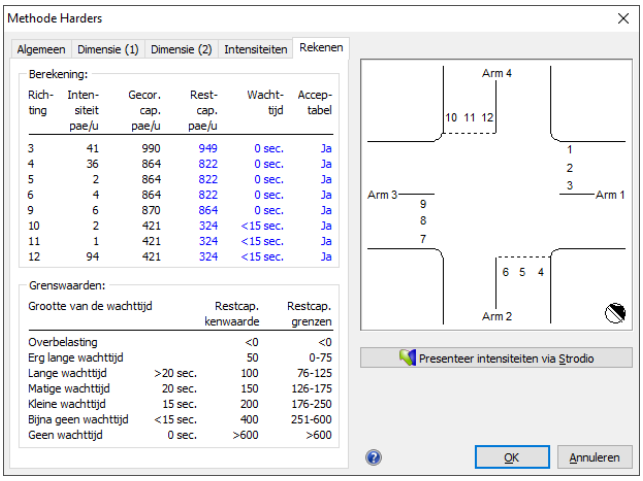


➔ Geconcludeerd wordt dat de verkeerslichten op het kruispunt ongewenst zijn.

3.2.4 Is een voorrangsregeling nodig?

Om te beoordelen of een ‘gewone’ voorrangsregeling (met haaientanden en borden) nodig is, bestaat een berekeningswijze (Harders) waarmee een indruk wordt gekregen van de verliestijden bij een gegeven verkeersbelasting op een kruispunt zonder een verkeersregelinstallatie.
De berekening wordt uitgevoerd voor het spitsuur. Elke deelstroom op het kruispunt wordt ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal andere deelstromen waaraan voorrang moet worden verleend. De verkeersdeelnemers die voorrang moeten verlenen, maken gebruik van hiaten in de deelstromen die voorrang hebben. De te hanteren waarde voor de kritieke hiaten hangt onder meer af van de uit te voeren verkeersbeweging en van de rijsnelheden. Hiermee wordt rekening gehouden.

Uit de berekening blijkt dat op het kruispunt ‘bijna geen wachttijd’ is indien de voorrang wordt geregeld. De wachttijden vanuit Westeinderhage (arm 4, richtingen 10-11-12) blijven onder 15 seconden en zijn acceptabel.



➔ Het instellen van een voorrangsregeling met haaientanden en borden is een optie om de verkeersafwikkeling op de Bilderdammerweg zelf te garanderen. Echter, binnen een 30-zone wordt de voorrang op kruispunten in principe niet geregeld: rechts-gaat-voor.

➔ Een voorrangskruispunt is na de rotonde de veiligste kruispuntoplossing.

➔ Deze berekeningsresultaten geven aan dat er vanuit Geerland geen knelpunt is om de Bilderdammerweg op te rijden. Opmerking De Baan Verkeersadvies: Dit staat haaks op de thans door bewoners ervaren moeite om vanuit Geerland de Bilderdammerweg op te rijden: aan hen wordt geen voorrang verleend. Indien het in de toekomst drukker wordt, zal deze ervaring structureler worden.

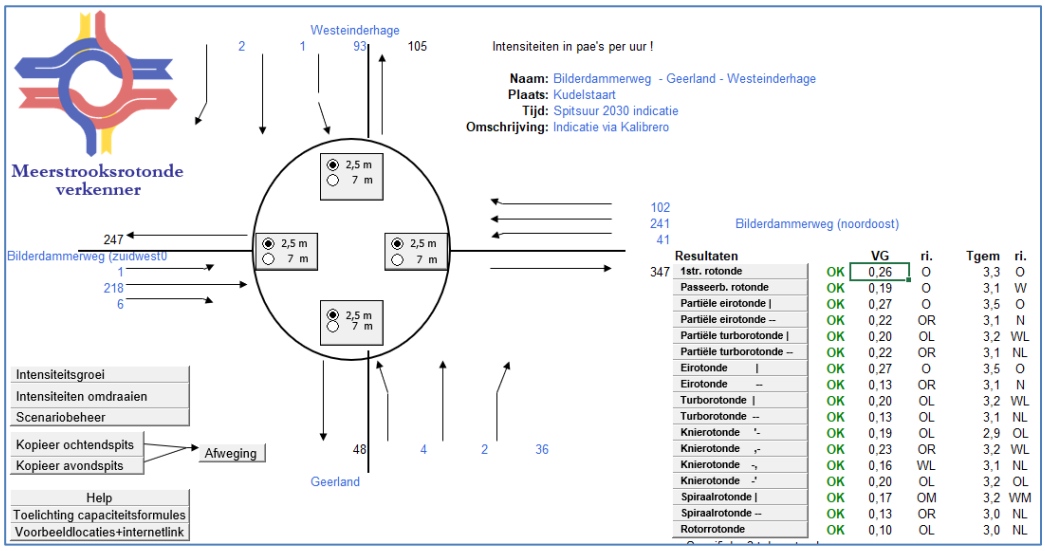
➔ Geconcludeerd wordt dat een voorrangskruispunt niet gewenst is in een 30-zone.

3.2.5 Is een rotonde nuttig?

Capaciteit rotonde

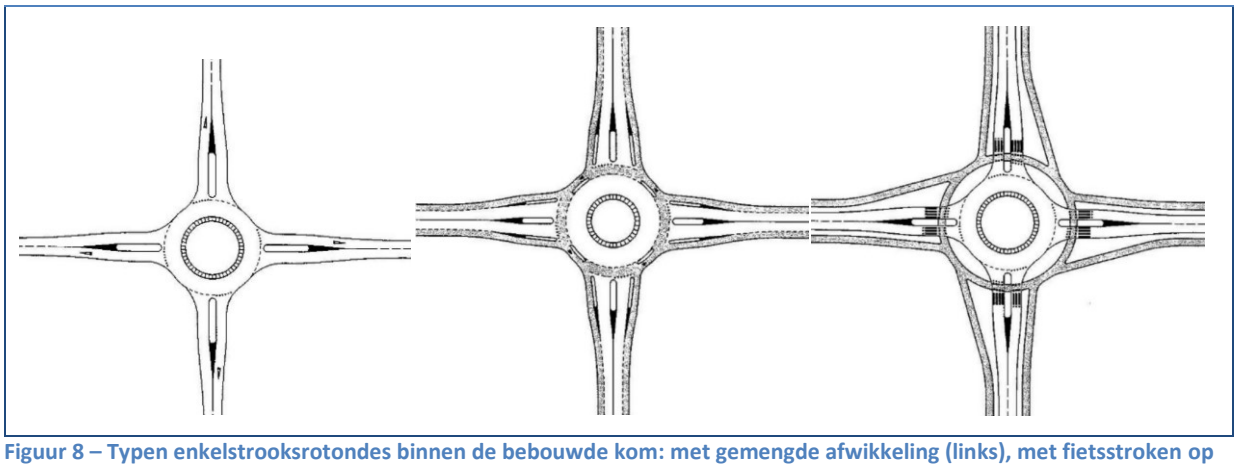
Met de rekentool *Meerstrooksrotondeverkenner* kan worden vastgesteld welk type rotonde de intensiteiten kan afwikkelen. Daarbij is de 'verzadigingsgraad' van belang. Indien deze hoger wordt dan 80% dan stagneert het verkeer op de rotonde enigszins. Boven 90% is het zeker dat op bepaalde tijden van de dag de verkeersafwikkeling niet meer goed verloopt.

De intensiteiten (zie Figuur 6) zijn in deze rotondeverkenner ingevoerd. Het resultaat is een verzadigingsgraad van 26% voor een enkelstrooksrotonde in de spitsuren in 2030. Bij een jaarlijkse groei van 1% over een periode van 15 jaar (totaal 16%) stijgt de verzadigingsgraad naar 31%.



Figuur 7 – Rekenresultaten *Meerstrooksrotondeverkenner* voor kruispunt Bilderdammerweg-Geerland-Westeinderhage

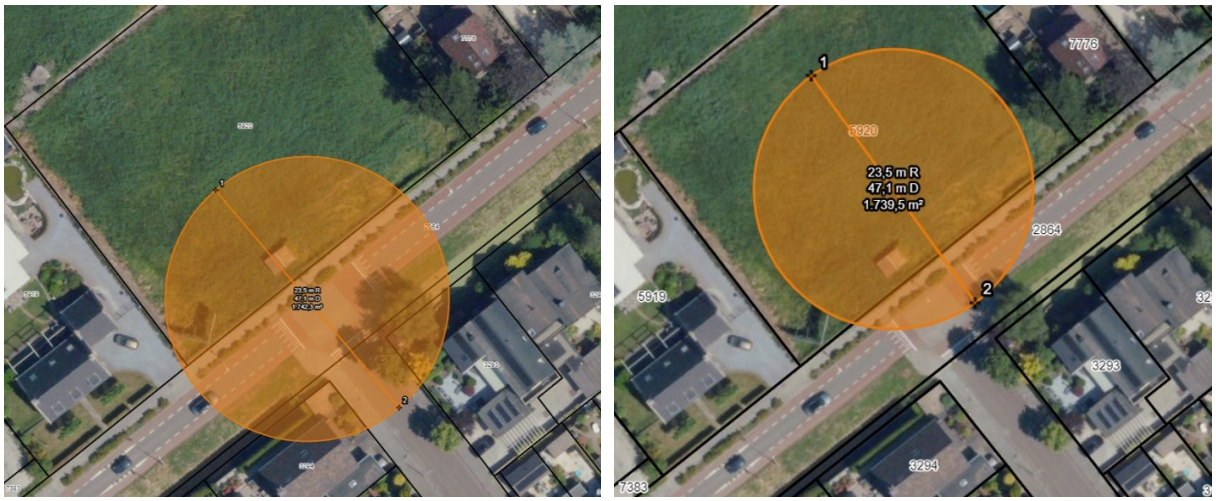
Het ruimtebeslag van een rotonde is groot en afhankelijk van het type fietsvoorziening rondom de rotonde. Onderstaande figuur geeft de drie typen enkelstrooksrotondes die binnen de bebouwde kom toepasbaar zijn: zonder fietsvoorzieningen, met fietsstroken op de rotonde en met vrijliggende fietspaden rondom. Deze liggen op 5 meter van der rotondebaan zodat een auto hier kan wachten om voorrang te verlenen aan fietsers. Uitgangspunt is dat de bromfietser op de rijbaan rijdt en niet op het fietspad.



Figuur 8 – Typen enkelstrooksrotondes binnen de bebouwde kom: met gemengde afwikkeling (links), met fietsstroken op de rotonde (midden) en met vrijliggende fietspaden (rechts) [bron: CROW-publicatie 126 Eenheid in rotonde]

Positie enkelstrooksrotonde

Als tweede item is de positie van de rotonde aan de orde: op het assenkruis van de Bilderdammerweg en Geerland óf een verschoven positie in Westeinderhage waarbij de andere wegen uitbuigen om erop aan te sluiten. In Figuur 9 is het ruimtebeslag van de rotonde op het kruispunt van de Bilderdammerweg met de Wim Kandreef geprojecteerd. Deze rotonde heeft, inclusief zebrapaden een diameter van ± 47 meter. Deze rotonde is vergelijkbaar aan de middelste rotonde uit Figuur 8 met fietsstroken op de rotondebaan.



Figuur 9 – Globaal ruimtebeslag rotonde in de as van de kruisende wegen (links) en verschoven positie (rechts).

Om te bepalen of een rotonde inpasbaar is, zijn analoog aan Figuur 8, zes zeer schetsmatige figuren gemaakt en Figuur 10 en Figuur 11 weergegeven. Qua afmeting en maatvoering is de CROW-richtlijn aangehouden:

Tabel 3 – Maatvoering rotondes binnen de bebouwde kom [bron: CROW-publicatie 126 Eenheid in rotondes]

Ontwerpelement:	Rotonde zonder fietsvoorziening	Rotonde met fietsstroken [m]	Rotonde met fietspaden [m]
Binnenstraal	10,50	10,50	10,50
Rijbaan gemotoriseerd verkeer	5,50	5,50	5,50
Fietsstrook op rotonde	0,00	2,00	0,00
Afstand fietspad - rotondebaan	0,00	0,00	5,00
Breedte fietspad rondom rotonde (eenrichting)	0,00	0,00	2,50
Blokken + ruimte tussen rotondebaan, fietsstrook c.q. fietspad en zebra	1,00	1,00	1,00
Zebrapad	4,00	4,00	4,00
Totaal straal	**21,00**	**23,00**	**28,50**
Totaal diameter	**42,00**	**46,00**	**57,00**

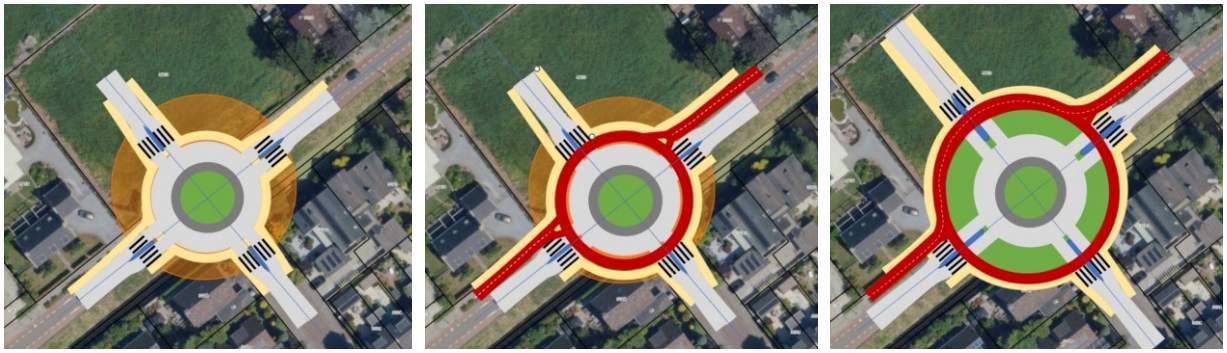
De zes varianten met fietsvoorzieningen zijn:

a. Rotonde in de as van de Bilderdammerweg-Geerland zonder fietsvoorzieningen
b. Rotonde in de as van de Bilderdammerweg-Geerland met fietsstroken op de rotonde
c. Rotonde in de as van de Bilderdammerweg-Geerland met fietspaden rondom op 5 m afstand
d. Verschoven positie zonder fietsvoorzieningen
e. Verschoven positie met fietsstroken op de rotonde
f. Verschoven positie met fietspaden rondom op 5 m afstand

Bij opties b. en e. met fietsstroken is het niet veilig om het tweerichtingenfietspad aan de noordzijde door te trekken omdat men anders op de fietsstroken tegen het verkeer in moet fietsen.

Rotonde in as Bilderdammerweg

De positie in de as van de Bilderdammerweg en Geerland is voor het verkeer het meest optimaal (naderingshoek, geen doorzicht). Uit Figuur 10 en bijlage 2 (groot) blijkt dat een rotonde zonder fietsvoorzieningen redelijk goed inpasbaar is en een klein deel van de percelen aan de zuidzijde vergt. Wel dient voor deze variant de fietsroute naar 'elders' verlegd te worden. De twee varianten met fietsvoorzieningen vergen meer ruimte en daarvoor zullen twee percelen aan de zuidzijde moeten worden verworven en geamoveerd (gesloopt). Aan de noordzijde worden beide particuliere kavels aan de noordoost- en noordwestzijde aangesneden. Ook die gronden zullen moeten worden verworven. In alle drie varianten vervallen twee of drie woningen in Westeinderhage zelf (conform Figuur 1) en dient ook dit (deel van het) perceel verworven te worden.



Figuur 10 – Ruimtebeslag rotonde met variant a. zonder fietsvoorzieningen (links), b. met fietsstroken (midden) en c. met vrijliggende fietspaden (rechts) in as van de Bilderdammerweg-Geerland

Rotonde bij een verschoven positie

Een rotonde zonder fietsvoorzieningen kan bij een verschoven positie goed ingepast worden zonder aankoop van huidige particuliere gronden. Wel dien het perceel in Westeinderhage verworven te worden en dient voor deze variant de fietsroute naar 'elders' verlegd te worden.
De verschoven positie 'spaart' in de twee varianten met fietsvoorzieningen de woningen aan de zuidzijde van de Bilderdammerweg maar uit Figuur 11 en bijlage 2 (groot) blijkt dat dan de woning in de noordoosthoek mogelijk verworven dient te worden om vervolgens te worden geamoveerd (gesloopt). Aan de noordwestzijde wordt ook het particuliere perceel aangesneden en zal een deel ervan moeten worden verworven. Verder vervallen de vier woningen die hier in Westeinderhage zijn gepland (conform Figuur 1) en dient deze grond verworven te worden.



Figuur 11 – Ruimtebeslag verschoven positie met variant d. zonder fietsvoorzieningen (links), e. met fietsstroken (midden) en f. met vrijliggend fietspad (rechts)

Bij de verschoven positie bestaat de kans op spookrijden. Daarom is hier bij alle drie de varianten een lange (verhoogde) middenberm toegevoegd en ontnemen hoge bosschages het zicht op tegemoet-komend verkeer. Zo kan getracht worden te voorkomen dan men via de rijstrook voor de tegenrichting

gaat rijden. Dit blijft echter wel mogelijk (geldt bij alle rotondes, vooral bij 'driekwart rond'.) en is niet goed te voorkomen; vooral op rustige momenten en bij duister. Daarom is een verhoogd middeneiland nuttig om het doorzicht over de rotonde heen te beperken.

Conclusie rotonde

Alhoewel de gemeente besloten heeft om langs de gehele Bilderdammerweg aan de noordzijde een tweerichtingenfietspad te realiseren zijn toch de drie mogelijke rotonde varianten onderzocht op ruimtebeslag en inpassing. Ten aanzien van de rotonde worden de volgende conclusies getrokken:

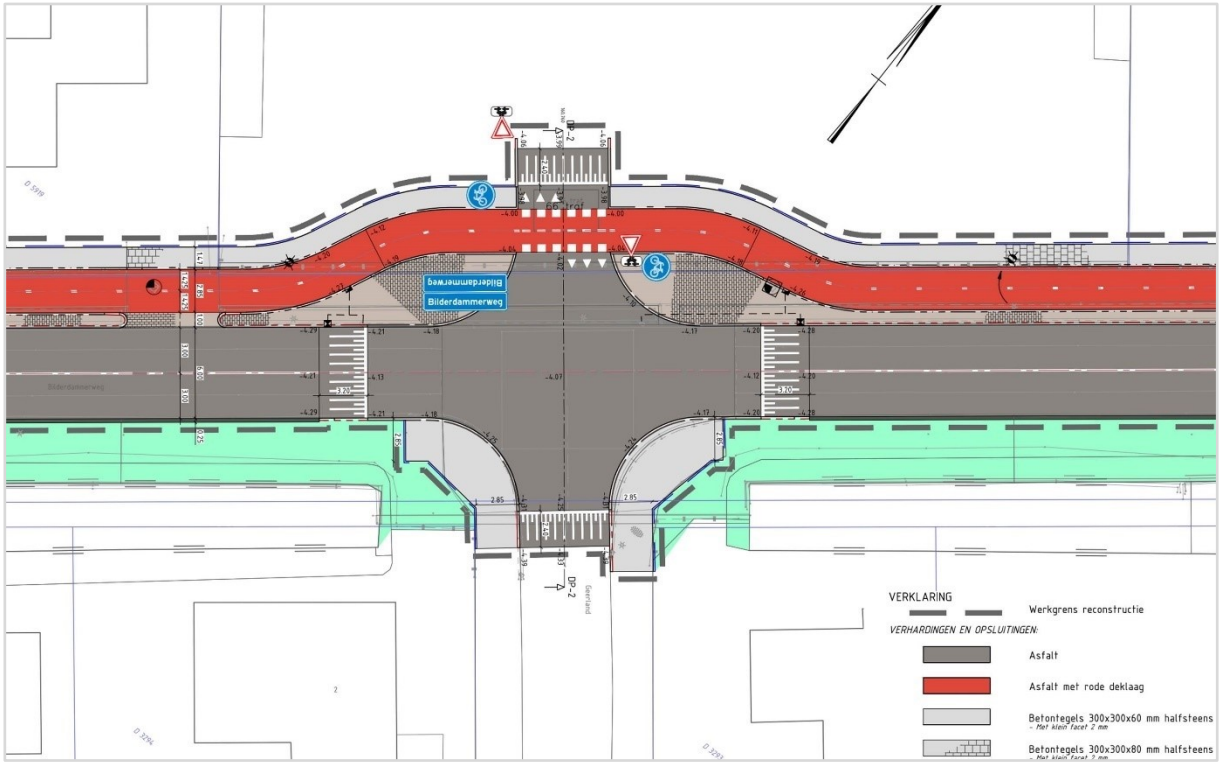
- ➔ Realisatie van een enkelstrooksrotonde kan nog vele jaren een eventuele groei verwerken. In feite is er sprake van 'overcapaciteit' vanwege de lage verzadigingsgraad.
- ➔ Het is niet gebruikelijk dat binnen een 30 km/uur zone een rotonde wordt gerealiseerd alhoewel het wel 'mag'.
- ➔ Uit Figuur 10 en Figuur 11 blijkt dat:
  - Een rotonde zonder fietsvoorzieningen uitsluitend kan worden toegepast als langs de Bilderdammerweg, in het gedeelte binnen de 30-zone, geen fietsvoorziening komt en deze weg als echte 30-zone wordt ingericht. De fietsverbinding tussen centrum en sportvelden moet dan worden verlegd naar en ander tracé.
  - Een rotonde met alleen aan de noordzijde een tweerichtingenfietspad zonder verdere fietsvoorzieningen rondom zou voor de bewoners van Geerland betekenen dat zij via de rijbaan van de rotonde naar het tweerichtingenfietspad moeten fietsen en zich op de rotonde moeten mengen met gemotoriseerde verkeer. Dit is niet logisch.
  - Een rotonde met fietsvoorzieningen rondom (fietsstroken of fietspad) kan alleen worden ingepast indien particuliere eigendommen en een deel van of het gehele kavel van Westeinderhage wordt verworven met sloop van twee of drie bestaande woningen en het vervallen van twee tot vier nieuwe woningen op het kavel in Westeinderhage.
  - Met name de ruimte voor het fietspad en een trottoir langs de percelen maakt het lastig om een rotonde in te passen.
- ➔ Een rotonde is een verkeersveilige kruispuntoplossing doch de verschoven positie leidt mogelijk tot illegaal gebruik (tegen richting inrijden) en daarmee tot verkeersonveiligheid. Daartoe dienen maatregelen (middenberm, bosschages) toegepast te worden om dit tegen te gaan.

3.2.6 Hoe functioneert een gelijkwaardig kruispunt?

Handhaving van het huidige gelijkwaardige kruispunt, waarop Westeinderhage wordt aangesloten en waar aan verkeer van rechts voorrang moet worden verleend, is doorgerekend met de *Kruispuntverkenner* van CROW.
De berekende verhouding tussen capaciteit en intensiteiten ligt tussen 80% en 100%. Dat betekent dat niet met 100% zekerheid kan worden vastgesteld of deze kruispuntvorm voldoende capaciteit heeft.

De berekende i/c-waarde ligt tussen 0,8 en 1,0. Dat betekent dat op basis van de uitgevoerde berekeningen niet met 100% zekerheid kan worden vastgesteld of deze kruispuntvorm voldoende capaciteit heeft. Om een definitief oordeel te kunnen vellen, moet deze kruispuntvorm in detail worden doorgerekend met specifieke, daarvoor bestemde verkeerskundige rekensoftware.

In onderstaande figuur is het ontwerp opgenomen van het nieuwe kruispunt Bilderdammerweg – Geerland – Westeinderhage waarbij ook een fietspad aan de noordzijde wordt gerealiseerd (separaat project herinrichting Bilderdammerweg met fietspad). Het fietspad buigt 5 meter uit zodat hier een auto kan staan. Het plateau ligt 8 cm. hoger dan de rijbanen.



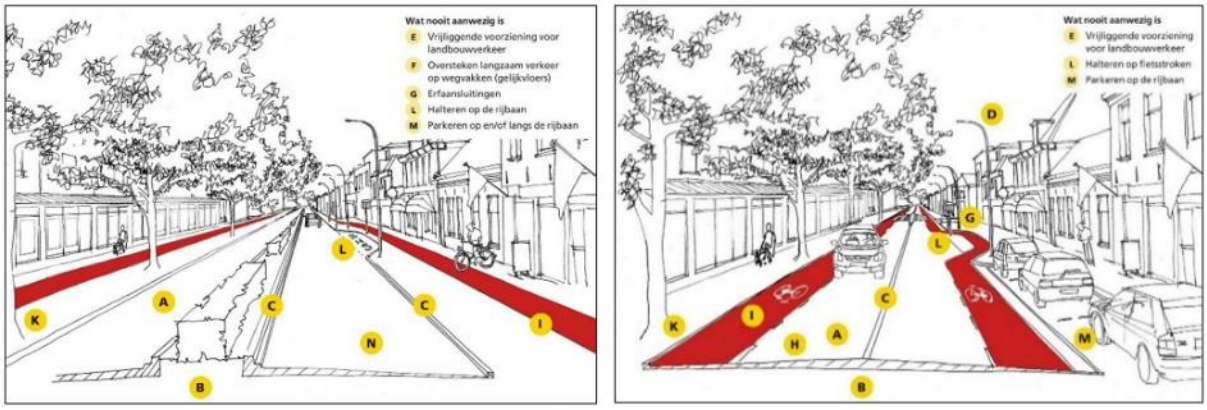
Figuur 12 – Ontwerp nieuw kruispunt Bilderdammerweg – Geerland – Westeinderhage [bron: gemeente Aalsmeer]

- ➔ De kans bestaat dat de verkeersafwikkeling op de Bilderdammerweg niet optimaal zal zijn vanwege de gelijkwaardige kruispunten. De intensiteiten liggen hoger dan de intensiteiten die bij een gelijkwaardig kruispunt verwacht mogen worden.
- ➔ Informeel voorrangsgedrag is mogelijk aan de orde omdat weggebruikers 'denken' dat zij, omdat zij op de 'drukke' weg rijden en daardoor voorrang 'hebben'.

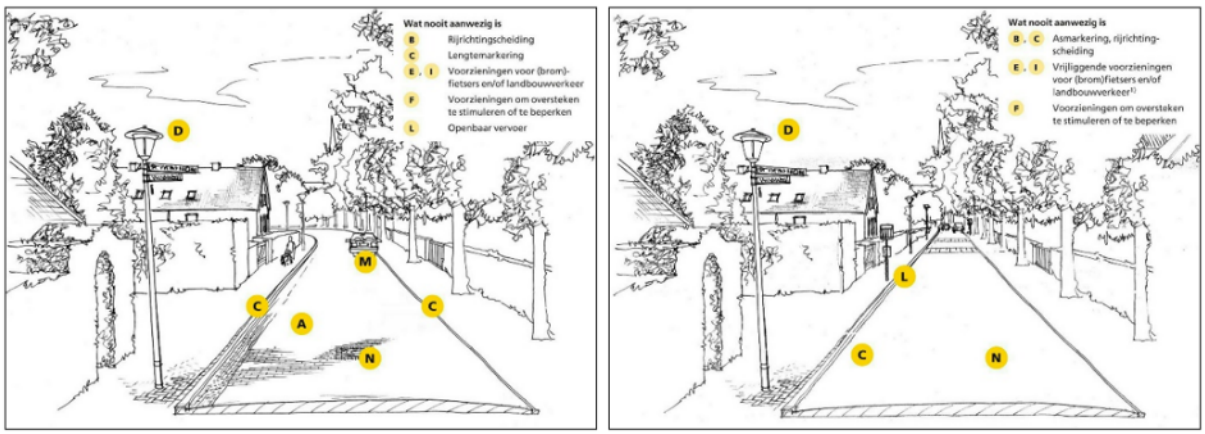
3.3 Verkeersveiligheid

Wat is verkeersveiligheid?

De mate van verkeersveiligheid van de infrastructuur hangt af van verschillende factoren. Vanuit de principes van Duurzaam Veilig Verkeer zijn er binnen de bebouwde kom twee typen wegen: gebiedsontsluitingsweg (50 of 70 km/uur) en erftoegangsweg (30 km/uur of stapvoets=15km/uur). Aan elke categorie hangen inrichtingskenmerken waaruit de weggebruiker kan afleiden op welk type weg men rijdt en welk gedrag vereist is. Indien de weg niet is ingericht volgens de kenmerken van de wegencategorie, dan spreekt men van een 'grijze weg'. Een grijze weg heeft zowel kenmerken van de ene categorie (b.v. fietsvoorzieningen) en van de andere categorie (b.v. gelijkwaardige kruispunten en erfaansluitingen). De onderstaande beelden geven een indruk van de inrichting van gebiedsontsluitingsweg en erftoegangsweg binnen de bebouwde kom.



Figuur 13 – Inrichting gebiedsontsluitingsweg: links 'ideaal' en rechts 'minimaal'



Figuur 14 – Inrichting erftoegangsweg (30-zone): links 'ideaal' en rechts 'minimaal'

Herkenbaarheid is één van de vijf leidende principes van Duurzaam Veilig (naast functionaliteit, homogeniteit, vergevingsgezindheid en statusonderkenning). Verkeersveiligheid of verkeerson-veiligheid is de mate van veiligheid in het wegverkeer. Het is een onvrijwillig gelopen risico.

Beoordeling huidige inrichting Bilderdammerweg

De Bilderdammerweg kent twee verschijningsvormen: zuidelijk van de Spiegelstraat is het formeel een gebiedsontsluitingsweg met een vrijliggend fietspad. Noordelijk van de Spiegelstraat is het formeel een erftoegangsweg (30 km/uur zone), maar met fietsstroken.



Figuur 15 – Links: Bilderdammerweg (zuid) met fietspad en voorrang geregeld. Rechts: noordelijk deel met fietsstroken en gelijkwaardige kruispunten (foto is kruispunt met Geerland)

Een vergelijking van Figuur 13 en Figuur 14 met de foto's in Figuur 15 geeft direct weer dat de fietsstroken niet tot de inrichtingskenmerken horen van een erftoegangsweg. Dit kan leiden tot verwarring over het weggedrag bij weggebruikers. Het verwachtingspatroon is wel dat men op het noordelijk deel medegebruik heeft van fietsers. Dit kan de rijsnelheid temperen.

Verkeersveilige kruispuntoplossingen

SWOV[5] doet al lange tijd onderzoek naar de kruispuntveiligheid van verschillende kruispunttypen. In de meest recente factsheet van juni 2022[6] worden de conclusies uit 2014 herhaald en zijn samengevat: Een rotonde is de meest veilige kruispuntoplossing, daarna het voorrangskruispunt en tot slot een kruispunt met verkeerslichten. Een gelijkwaardig kruispunt is in deze factsheet niet als zodanig vergeleken met deze drie kruispunttypen. Wel wordt in de factsheet op een kruispunt tussen twee erftoegangswegen een gelijkwaardig kruispunt aanbevolen (zie figuur 3 aldaar).
Binnen een bepaald kruispunttype zijn vijf kenmerken onderscheiden die de veiligheid van een kruispunt beïnvloeden:

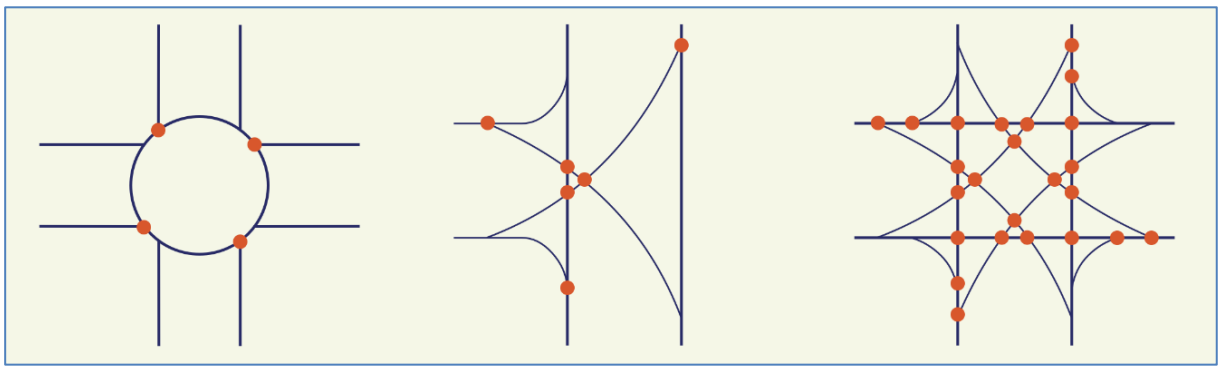
- Het aantal mogelijke conflictpunten (hoe minder hoe veiliger);
- De snelheid;
- De massaverschillen tussen elkaar ontmoetende verkeersdeelnemers;
- De hoek van impact;
- De hoeveelheid verkeer, uitgesplitst in het aantal passerende motorvoertuigen en de verhouding van de zijstroom tot de hoofdstroom.

Deze kenmerken vertaald naar een gelijkwaardig kruispunt en een enkelstrooksrotonde dan scoren zij als volgt:

Tabel 4 – Vergelijking gelijkwaardig kruispunt en enkelstrooksrotonde ten aanzien van verkeersveiligheid

Kenmerk:	Gelijkwaardig viertaks kruispunt	Enkelstrooksrotonde in de as van de Bilderdammerweg	Enkelstrooksrotonde niet in de as van de Bilderdammerweg
Aantal conflictpunten (zie Figuur 16)	24	4	4
Passeersnelheid oost-west Passeersnelheid west-oost	30 á 60 km/uur 30 á 60 km/uur	30 á 35 km/uur 30 á 35 km/uur	25 á 30 km/uur 35 á 45 km/uur
Mogelijkheid *spookrijden*	Nee	Nee indien geen doorzicht over middeneiland	Ja, van oost naar west kan men bij weinig verkeer 'rechtdoor' rijden. Dit kan beperkt worden door verhoogde middenberm in Bilderdammerweg en bosschages aan zuidzijde.
Massaverschillen weggebruikers	Alle typen ontmoeten elkaar		
Hoek van impact	Frontaal, flank, kop-staart	Flank	
Verhouding hoofdstroom – zijstroom (kruispunt-belasting)	0,80 á 1,0 (80% á 100%)	0,26 (26%)	

[5] Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid – www.swov.nl
[6] Zie Factsheet Rotondes en andere kruispunten



Figuur 16 – Aantal conflictpunten op enkelstrookrotonde, drietaks- en viertakskruispunt [bron: SWOV.nl]

3.4 Integrale beoordeling

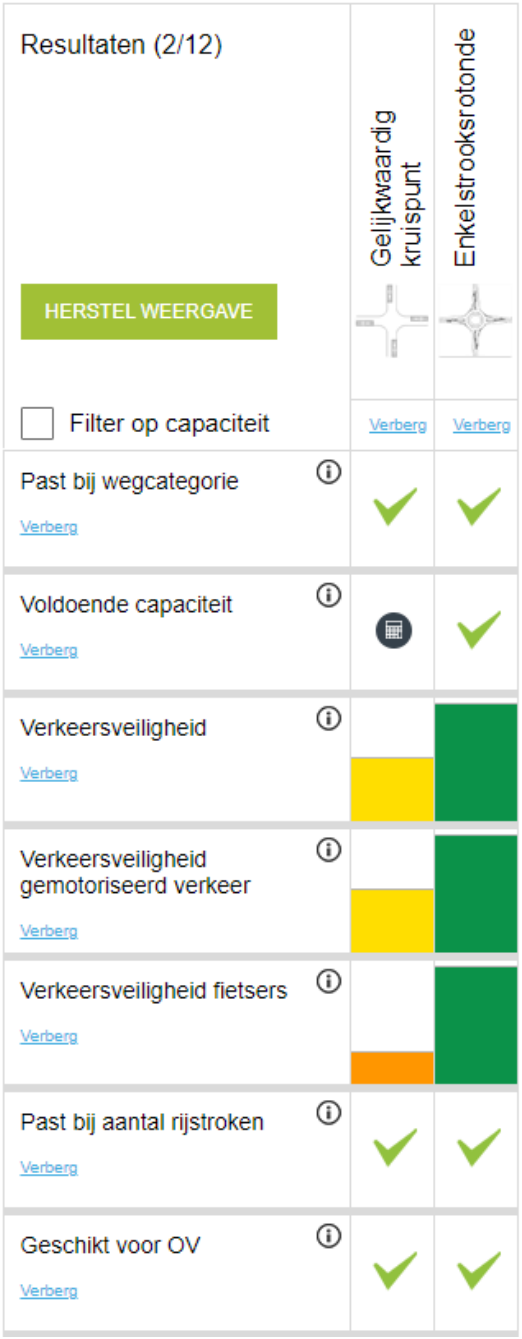
Met de *Kruispuntverkenner* van CROW is een beoordeling te maken van alle mogelijke typen kruispunten waarbij naar meer criteria wordt gekeken dan verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid. De *Kruispuntverkenner* geeft een algemene vergelijking van type kruispunten. Lokale omstandigheden en inpassing van een oplossing (met b.v. inpassing van een fietspad aan de noordzijde of een verschuiving van de rotonde zoals in Figuur 10 en Figuur 11 is weergegeven) wordt door deze tool niet meegenomen.

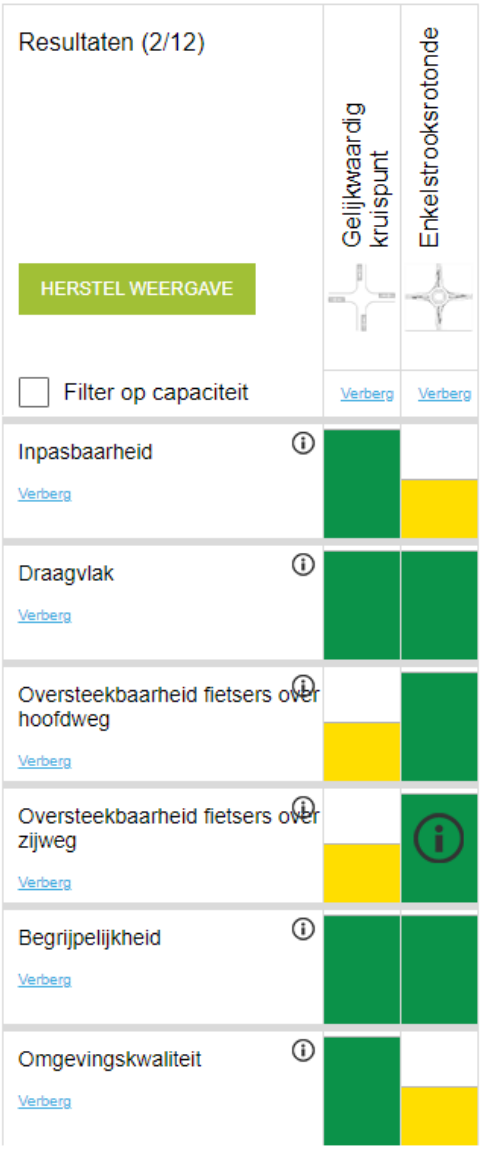
Figuur 17 geeft de beoordeling voor het gelijkwaardig kruispunt en de enkelstrooksrotonde. De andere oplossingen zoals een voorrangskruispunt, turborotonde, ongelijkvloers, grootschalige verkeerslichten, zijn voor de helderheid hierin weggelaten. In bijlage 3 zijn de resultaten voor alle mogelijke kruispunt-oplossingen gegeven.

Indien op basis van het voorgaande en Figuur 17 naar de twee te vergelijken kruispuntoplossingen (gelijkwaardig of rotonde) voor het kruispunt Bilderdammerweg-Geerland wordt gekeken dan zijn de volgende conclusies te trekken:

- ➔ Een enkelstrooksrotonde heeft meer voordelen dan een gelijkwaardig kruispunt: voldoende capaciteit, hogere verkeersveiligheid voor zowel gemotoriseerd verkeer als voor fietsers en biedt een betere oversteekbaarheid.
- ➔ Een rotonde zonder of met fietsvoorzieningen en voetpaden rondom vergt meer ruimte dan een gelijkwaardig kruispunt.
  - Een rotonde zonder fietsvoorzieningen is inpasbaar zonder grote aankoop van particuliere eigendommen doch daarvoor moet wel het beoogde tweerichtingenfietspad ‘naar elders’ verplaatst worden (b.v. door Westeinderhage).
  - Een rotonde met fiets voorzieningen is in de lokale situatie niet goed inpasbaar/ zie Figuur 10 en Figuur 11 vanwege de ruimte die voor de fiets- en voetpaden nodig is. Hiervoor moeten particuliere eigendommen met woningen en een perceel van Westeinderhage verworven worden.
  - Afhankelijk van de variant moeten woningen worden gesloopt en kunnen in Westeinder-hage twee tot vier woningen niet worden gerealiseerd.
- ➔ Bij een gelijkwaardig kruispunt is de oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers minder goed.
- ➔ De omgevingskwaliteit van een rotonde is minder vanwege remmend en optrekkend verkeer en daarmee gepaard gaande extra uitstoot en geluidsproductie.







Figuur 17 – Resultaten CROW-Kruispuntverkenner voor kruispunt Bilderdammerweg – Geerland – Westeinderhage

4. Conclusies

Op basis van de schouw ter plaatse, het gesprek met de bewoners en doorrekening van de verkeers-afwikkeling en beoordeling van de verkeersveiligheid zijn de volgende conclusies aan de orde.

Schouw en gesprek met bewoners

De huidige weginrichting voldoet niet aan de kenmerken die bij een erftoegangsweg (30-km/uur zone) horen. Op erftoegangswegen is scheiding van verkeerssoorten niet aan de orde. De rode suggestie-stroken op de Bilderdammerweg zijn daarom niet gewenst. De bewoners willen zeker wel een fietsvoorziening behouden en zijn blij met de realisatie van een fietspad.

In de huidige situatie wordt het oprijden van de Bilderdammerweg vanuit Geerland door bewoners als een probleem ervaren. Aan hen wordt niet altijd voorrang verleend. De bewoners stellen verder dat er erg hard wordt gereden. De metingen uit 2017 ondersteunen dit: met gemiddeld 41 km/uur ligt deze ruim boven de maximumsnelheid van 30 km/uur waarbij wordt opgemerkt dat 15% van het verkeer sneller rijdt dan 49 km/uur. Geconcludeerd wordt dat de snelheden te hoog liggen voor een 30 km/uur zone en daarmee hun weerslag hebben op de door bewoners ervaren verkeersveiligheid bij het oprijden vanuit Geerland. De aangebrachte 'snelheid remmende maatregelen' dwingen geen lagere rijsnelheden af: bij de kruispunten is uitsluitend markering/ verf aangebracht en de wegversmallingen leiden juist tot hogere rijsnelheden: bij een tegenligger wil men als eerste door de versmalling.
NB: In een separaat project worden snelheid remmende maatregelen op de Bilderdammerweg getroffen en wordt een tweerichtingenfietspad gerealiseerd.

Verkeersafwikkeling en inpassing

De intensiteiten op de Bilderdammerweg liggen thans op ± 6.600 voertuigen per etmaal. Binnen 30-zones ligt echter het acceptabele aantal rond 4.000 voertuigen/etmaal. De intensiteiten op Bilder-dammerweg zullen echter in 2030 op 7.900 voertuigen uitkomen en zijn daarmee veel te hoog om nog van een prettig verblijfsklimaat te spreken wat binnen een 30-zone aanwezig zou moeten zijn. Hoge intensiteiten leiden namelijk ook tot meer geluidhinder en moeilijker kunnen oversteken.

De oversteekbaarheid van de Bilderdammerweg is feitelijk alleen acceptabel voor volwassenen en kinderen. Ouderen en mindervaliden hebben een veel groter hiaat in de verkeersstroom nodig en kennen een langere oversteektijd omdat zij zich langzamer voortbewegen. Voor ouderen en mensen met een handicap wordt de oversteekbaarheid van de Bilderdammerweg als matig respectievelijk zeer slecht beoordeeld (zie Tabel 2).

Op basis van de analyse van mogelijke kruispuntvormen (§ 3.2.3 t/m 3.2.6) wordt geconcludeerd:

- Bij een drukker wordend kruispunt in de toekomst zal een **gelijkwaardig kruispunt** met Westeinderhage qua verkeersafwikkeling niet goed functioneren. Met name in de spitsuren kan het verkeer opstropen. De verdere groei van het verkeer zal deze kruispuntvorm niet goed kunnen verwerken. De maximale capaciteit is met ontwikkeling van Westeinderhage snel bereikt. Verdere groei kan niet worden opgevangen.
- Bij omvorming naar een voorrangskruispunt ontstaat vanuit Westeinderhage een geringe, maar acceptabele wachttijd. Voor voertuigen uit Geerland is de berekende wachttijd klein en acceptabel. Een **voorrangskruispunt is echter niet wenselijk** omdat de voorrang met haaientanden en verkeersborden in 30 km/uur zones juridisch niet mag.
- Een **enkelstrooksrotonde heeft voldoende capaciteit**. De rijsnelheden worden teruggebracht naar 30 á 35 km/uur en een rotonde heeft over lengte van jaren (75 á 100 jaar!) voldoende

capaciteit om eventuele verdere groei te kunnen verwerken. Juridisch is plaatsing van voorrangsbord B6 op een rotonde binnen een 30-zone toegestaan. **De inpassing van een rotonde met fietsvoorzieningen is echter een probleem.** Voor een rotonde met fietsvoorzieningen in de as van de Bilderdammerweg dienen twee woningen te worden aangekocht en verwijderd. Indien zo'n rotonde wordt verschoven naar Westeinderhage, dan vergt dat daar aankoop van de woning in de noordoosthoek en kunnen vier woningen minder gerealiseerd worden. Inpassing van een rotonde zonder fietsvoorzieningen kan goed, maar dan dient het beoogde tweerichtingenfietspad te vervallen en elders te worden gerealiseerd (b.v. via Westeinderhage).

- **Verkeerslichten zijn niet nodig** en niet gewenst.

Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de verkeersveiligheid zijn twee zaken aan de orde: de weginrichting en de kruispuntvorm van Westeinderhage-Bilderdammerweg-Geerland.

De huidige weginrichting past niet binnen een 30 km/uur zone. Weggebruikers zien geen verschil tussen de Bilderdammerweg (zuid) waar 50 km/uur mag worden gereden en een fietspad ligt en de Bilderdammerweg (noord) waar 30 km/uur geldt en fietsstroken aanwezig zijn. Dat blijkt ook uit de snelheidsmetingen die Goudappel in 2017 al deed. De te hoge rijsnelheid wordt veroorzaakt door de rode suggestiestroken en het ontbreken van adequate snelheid remmende maatregelen. Ook het asfalt zal bijdragen aan een hogere rijsnelheid (comfort, geluid). NB: In een separaat project worden door de gemeente snelheid remmende maatregelen op de Bilderdammerweg getroffen en wordt een tweerichtingenfietspad aan de noordzijde van de Bilderdammerweg gerealiseerd.

Zoals uit de analyse in § 3.4 blijkt, scoort een gelijkwaardig kruispunt op verschillende criteria minder goed dan een enkelstrooksrotonde. Een gelijkwaardig kruispunt heeft meer conflictpunten, kan sneller gepasseerd worden (indien niet op kruispuntplateau) en er kunnen meerdere type ongevallen plaatsvinden. Een rotonde is de meest veilige kruispuntoplossing, maar is met fietsvoorzieningen op het kruispunt zelf moeilijk inpasbaar. Bij een verschoven ligging kan die positie leiden tot spookrijden doch dit kan eenvoudig beperkt worden door het treffen van aanvullende maatregelen (middenberm en bosschages).

Eindconclusie

De vraag (zie §1.2) vanuit de gemeente Aalsmeer was om een verkeersonderzoek uit te voeren naar de inrichting van de ontsluiting van Westeinderhage via de Bilderdammerweg nabij het kruispunt met Geerland. Daarbij is de vraag gesteld om te komen tot de meest veilige verkeersoplossing op basis van de voor- en nadelen van de verschillende mogelijkheden en gevolgen voor de openbare ruimte waarbij de belanghebbenden worden betrokken.

Goudappel Coffeng concludeerde al dat de Bilderdammerweg als geheel een knelpunt vormt in de totale verkeersstructuur van Kudelstaart. Goudappel stelt over de Bilderdammerweg: *Het is te druk voor een veilig functioneren van de route.* De Baan Verkeersadvies stelt aanvullend hierop dat de Bilderdammerweg qua intensiteiten een gebiedsontsluitingsfunctie heeft met (te) hoge rijsnelheden en gelijkwaardige kruispunten. Het past niet in een 30 km/uur zone. De gemeente heeft wel al besloten maatregelen te treffen (aanleg tweerichtingenfietspad en snelheidsremmers) om de veiligheid op de Bilderdammerweg te verbeteren.

Bewoners zien graag dat de ontsluiting van Westeinderhage via een andere, meer noordelijke, route zal lopen omdat de Bilderdammerweg feitelijk al te druk is. Oprijden ervan vanuit een perceel of zijstraat is thans al moeilijk; laat staan in de toekomst met hogere verkeersintensiteiten.
Indien de ontsluiting van Westeinderhage niet anders kan dan ter hoogte van Geerland, dan is fysiek alleen een gelijkwaardig kruispunt mogelijk. Een enkelstrooksrotonde met fietsvoorzieningen is verkeerskundig wel een betere oplossing maar op de locatie is onvoldoende ruimte om deze in de as van de weg in te passen en alleen mogelijk als twee woningen worden geamoveerd (verwijderd). Bij een verschoven positie richting Westeinderhage vervallen vier daar geprojecteerde woningen en dient de woning aan de noordoosthoek te worden verworven en verwijderd. Bij een verschoven ligging kan dit leiden tot spookrijden doch dit kan eenvoudig beperkt worden door het treffen van aanvullende maatregelen (middenberm en bosschages). Een rotonde zonder fietsvoorzieningen rondom kan wel worden ingepast, maar dan moet het beoogde tweerichtingenfietspad langs de Bilderdammerweg vervallen en zal de fietsroute tussen het centrum en de sportvelden moeten worden verplaatst naar een ander tracé, bijvoorbeeld via Westeinderhage. Dat vergt in Westeinderhage uiteraard een aanpassing van de plannen. Het gedeelte van de Bilderdammerweg dat nu binnen de 30-zone valt, kan dan ook als echte 30-zone worden ingericht; al blijft de hoeveelheid verkeer dan nog te hoog.

De eindconclusie van dit verkeersonderzoek is dat feitelijk alleen de second-best oplossing, aantakken op het huidige gelijkwaardige kruispunt, mogelijk is.

BIJLAGE 1 BEREKENING KRUISPUNTSTROMEN

De berekening van de kruispuntstromen is gebaseerd op de tellingen die Goudappel in 2017 heeft uitgevoerd en de prognoses die voor 2030 zijn gemaakt.
Achtereenvolgens is uitgevoerd:

- Bepalen doorsneden Bilderdammerweg, Geerland en Westeinderhage
- Toepassen Kalibrero (schatten kruispuntstromen op basis van doorsneden)
- Omrekening etmaalcijfers naar spitsuur

Bepalen doorsneden

De rapportage van Goudappel[7] geeft de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten. Deze zijn in onderstaande tabel opgenomen. Voor de Bilderdammerweg (noord) is het aantal 7900 mvt/etmaal en voor de Bilderdammerweg (zuid) is het aantal 4450 mvt/etmaal.

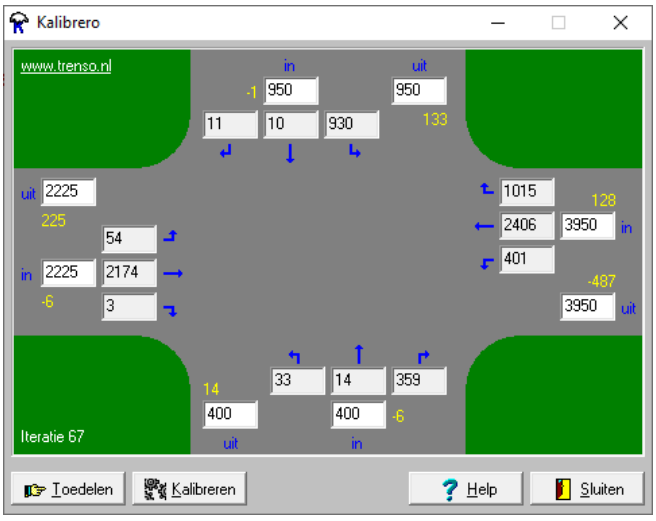
Tabel – Resultaat verkeersberekeningen bij realisatie plannen [bron: Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng, 2018]

		Wegcategorisering	Toegestane intensiteit (mvt/etm)	referentie	Plan1	Plan2
1.	Herenweg	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	1000	1050	1000
2.	Bilderdammerweg (noord)	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	6600	7900	7900
3.	Bilderdammerweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	4200	4400	4450
4.	Robend (west)	Verblijfsgebied (30km/h)	<4.000	4200	4900	4900
5.	Robend (oost)	Verblijfsgebied (30km/h)	<4.000	1700	1750	1750
6.	Kudelstaartseweg (noord)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	6300	6800	6700
7.	Kudelstaartseweg (zuid)	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	4700	5200	5100
8.	Mijnsherenweg (noord	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	8300	8850	8600
9.	Mijnsherenweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	5700	6300	6250
10.	Hoofdweg (noord)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	7100	7750	7600
11.	Hoofdweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	7700	8800	8750

De intensiteiten vanuit Westeinderhage zijn ingeschat op 1900 (zie Figuur 5) en voor Geerland is het aantal woningen geteld (101 stuks) en vermenigvuldig met 8 ritten per etmaal.

Toepassen Kalibrero

Kalibrero is een programma dat intensiteiten verdeelt over de verschillende richtingen van een kruispunt. Dit programma wordt gebruikt als alleen doorsneden beschikbaar zijn uit b.v. een verkeers-model. Via vele iteratieve berekeningen worden de doorsnede intensiteiten over de richtingen verdeeld, zodanig dat de rest-intensiteiten zo klein mogelijk zijn en de nul benaderen. Dan is de kalibratie voltooid. Hiernaast het berekeningsresultaat voor het kruispunt Geerland – Bilderdammerweg – Westeinderhage.



Omrekening etmaalcijfers naar spitsuur

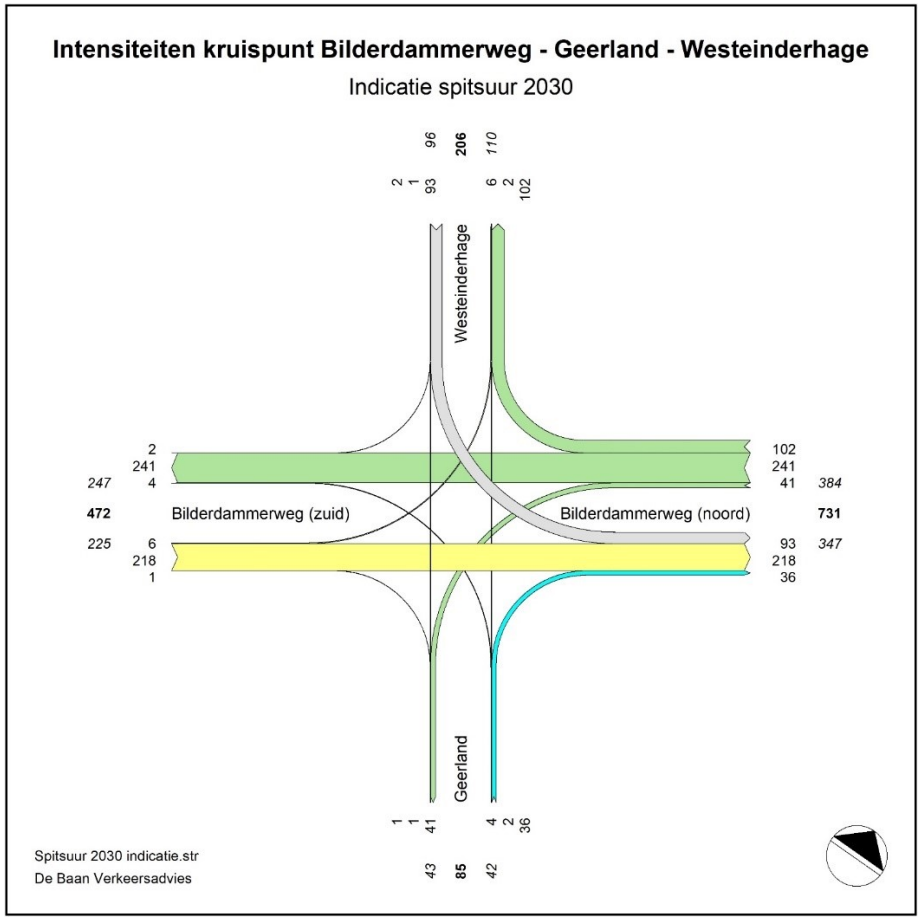
De etmaalcijfers uit Kalibrero zijn omgerekend naar spitsuur-cijfers. In Nederland ligt het spitsuur tussen 8% en 12% van het etmaal. Zodoende is ervan

[7] *Verkeersonderzoek Kudelstaart*. Goudappel Coffeng. Definitief d.d. 14 juni 2018. Kenmerk ASR065/Rlr/0252.04

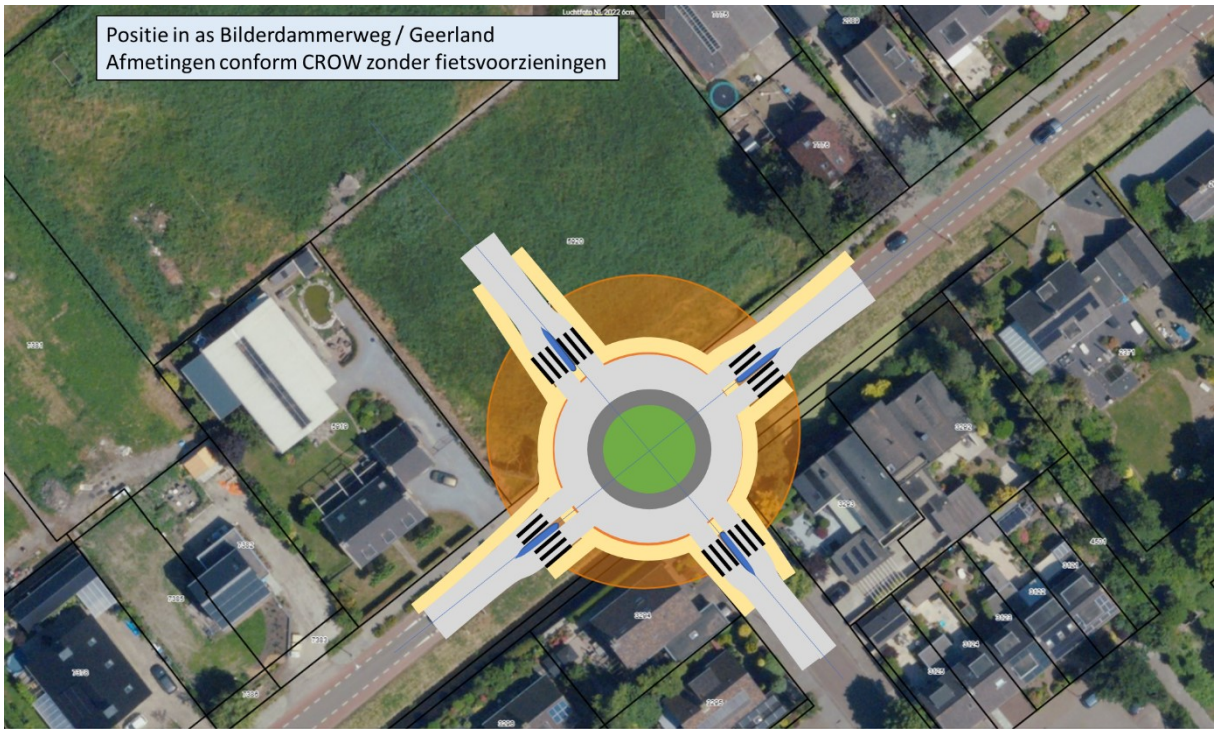
uitgegaan dat 10% van het etmaal verkeer afgewikkeld wordt in een spitstuur. Er is geen onderscheidt gemaakt naar ochtend- of avondspits.

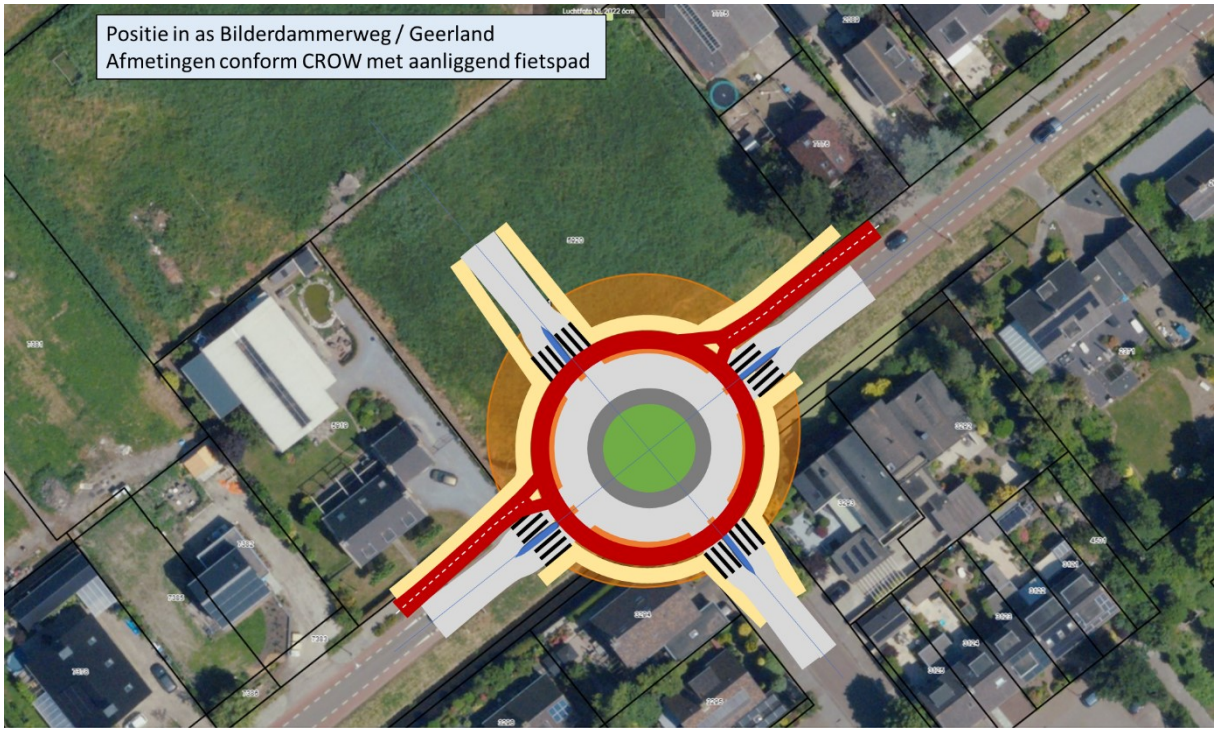
Tabel – Resultaat omrekening naar spitsuur op basis van resultaten Kalibrero prognose 2030

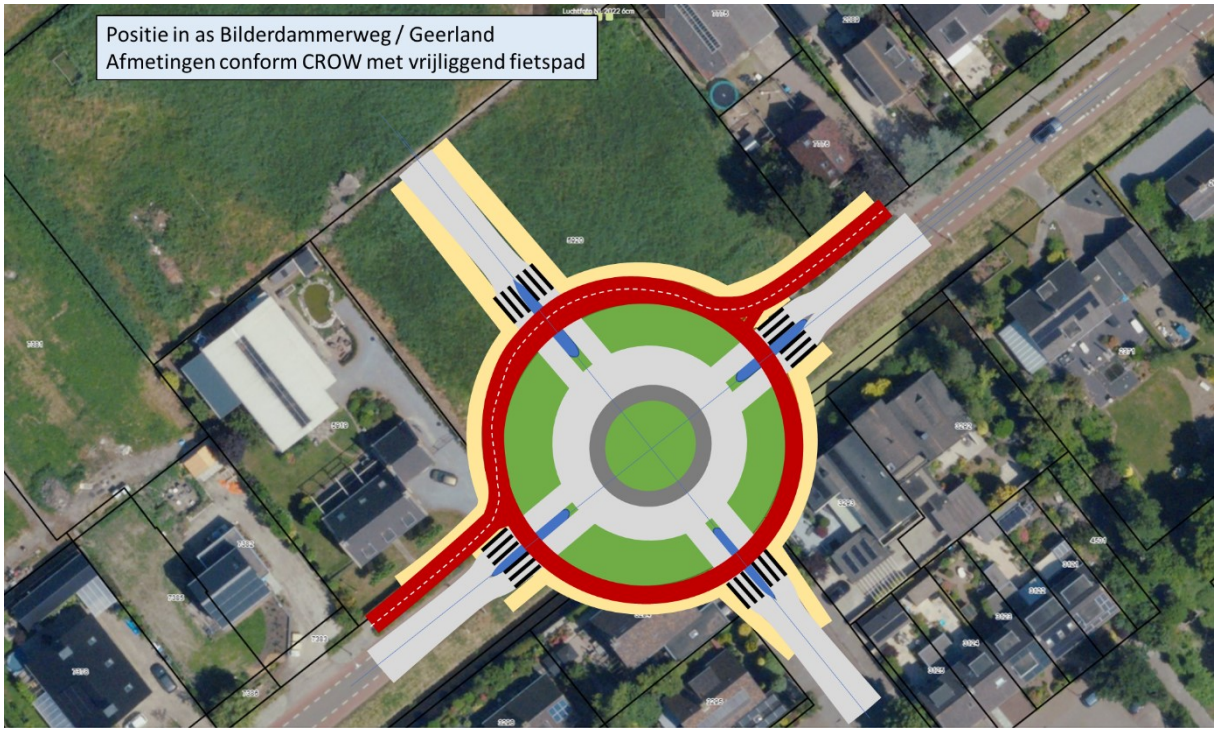
Rijrichting op kruispunt:	Doorsnede INgaand	Doorsnede UITgaand	Resultaat Kalibrero	Spitsuur 10% etmaal
1. Bilderdammerweg oost: rechtsaf			1015	102
2. Bilderdammerweg oost: rechtsdoor	3950	3950	2406	241
3. Bilderdammerweg oost: linksaf			401	41
4. Geerland: rechtsaf			359	36
5. Geerland: rechtdoor	400	400	14	2
6. Geerland: linksaf			33	4
7. Bilderdammerweg west: rechtsaf			3	1
8. Bilderdammerweg west: rechtsdoor	2225	2225	2174	218
9. Bilderdammerweg west: linksaf			54	6
10. Westeinderhage: rechtsaf			11	2
11. Westeinderhage: rechtdoor	950	950	10	1
12. Westeinderhage: linksaf			930	93



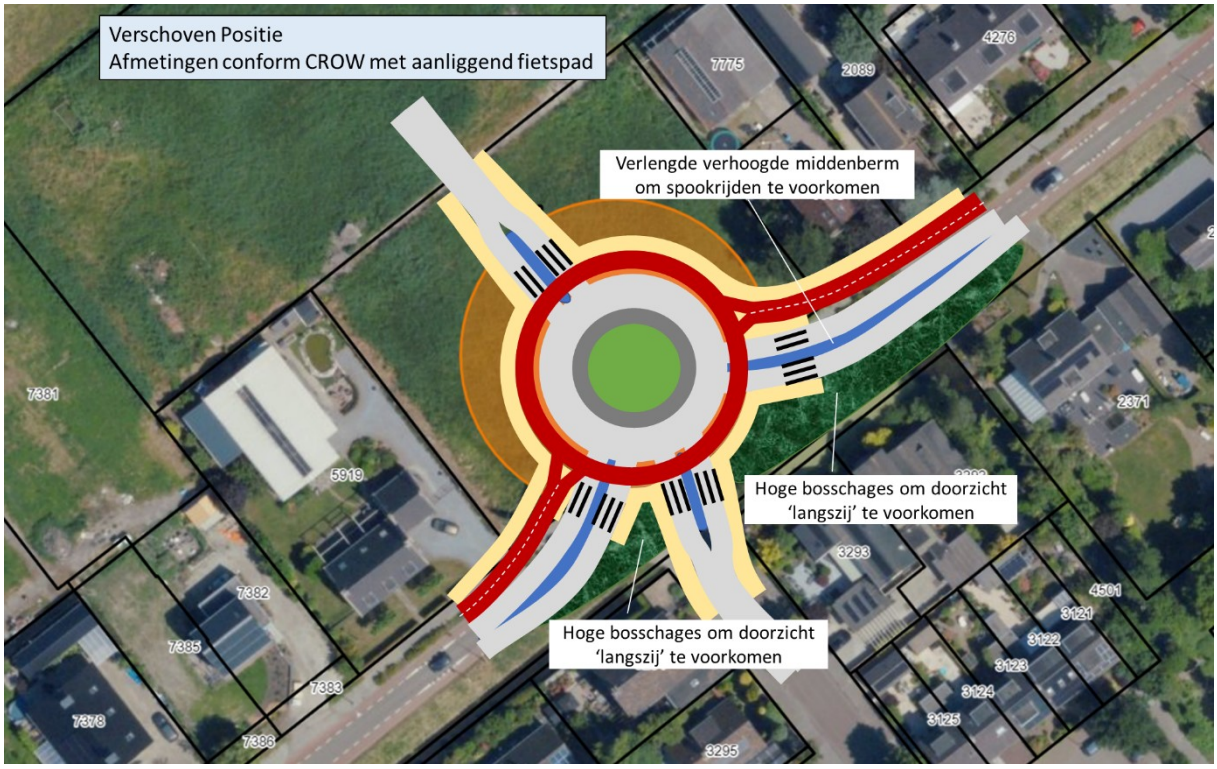
BIJLAGE 2 INPASSING ROTONDE OP KRUISPUNT

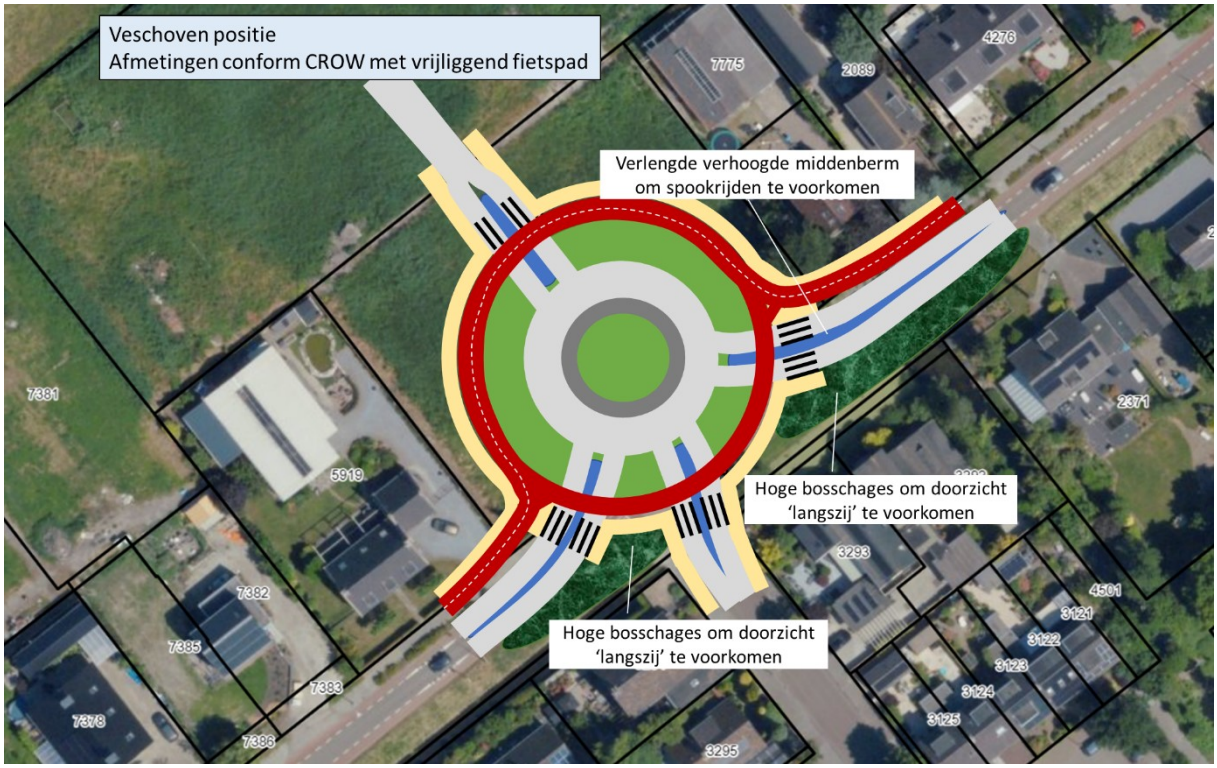





Positie in as Bilderdammerweg / Geerland
Afmetingen conform CROW met vrijliggend fietspad


Verschoven Positie
Afmetingen conform CROW zonder fietsvoorzieningen
Verlengde verhoogde middenberm
om spookrijden te voorkomen
Hoge bosschages om doorzicht
'langszij' te voorkomen
Hoge bosschages om doorzicht
'langszij' te voorkomen
7775
2089
4276
7381
5919
2371
3292
7382
7385
7383
7378
7388
3295
4501
3121
3122
3123
3124
3125


Verschoven Positie
Afmetingen conform CROW met aanliggend fietspad
Verlengde verhoogde middenberm
om spookrijden te voorkomen
Hoge bosschages om doorzicht
'langszij' te voorkomen
Hoge bosschages om doorzicht
'langszij' te voorkomen


Veschoven positie
Afmetingen conform CROW met vrijliggend fietspad
Verlengde verhoogde middenberm
om spookrijden te voorkomen
Hoge bosschages om doorzicht
'langszij' te voorkomen
Hoge bosschages om doorzicht
'langszij' te voorkomen

BIJLAGE 3 CROW KRUISPUNTVERKENNER

kennisplatform CROW Kruispuntverkenner

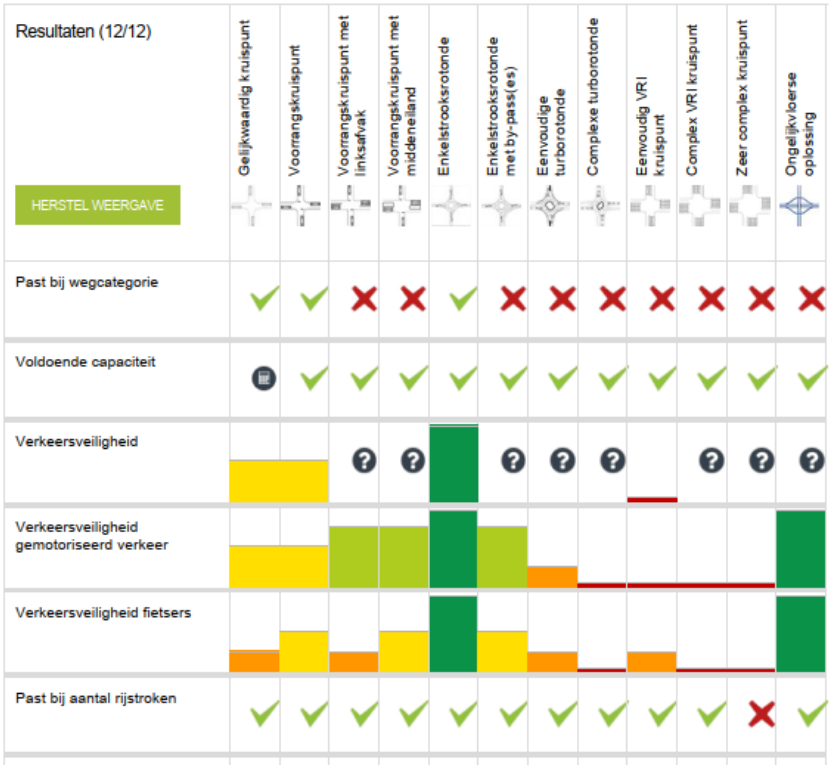
Resultaat

Naam Project:	Westeinderhage - Geerland
Naam Wegbeheerder:	Gemeente Aalsmeer
Plaatsnaam:	Kudelstaart
Naam Kruispunt:	Bilderdammerweg - Geerland - Westeinderhage
Wegnummer:	
VRI-nummer:	
Naam variant:	Indicatie intensiteiten 2030

Score



Goed | Fout | Onbekend | Aandachtspunt | Extra berekening nodig | Nader onderzoek noodzakelijk





Volgens de richtlijnen steken fietsers altijd ongelijkvloers over bij een turborotonde. Wanneer van deze richtlijn wordt afgeweken, is de verkeersveiligheid en het comfort en de oversteekbaarheid voor fietsers op een eenvoudige turborotonde slecht en op een complexe turborotonde zeer slecht. Bij een zeer complex kruispunt als een turboplein of een VRI-kruispunt waarbij meer dan 4 rijstroken in één keer (zonder rustpunt) moeten worden overgestoken, wordt een ongelijkvloerse fietsoversteek geadviseerd. Wanneer daarvoor niet wordt gekozen is de verkeersveiligheid en het comfort en de oversteekbaarheid voor fietsers zeer slecht.

In de berekeningen is beperkt rekening gehouden met de aanwezigheid van fietsers en het effect daarvan op de afwikkelingscapaciteit van de verschillende kruispuntvormen.

Op kruispunten tussen erftoegangswegen wordt de voorrang in principe niet geregeld. Uitzondering zijn mogelijk in geval van: - een vrijliggende busbaan; - een vrijliggend fietspad; - een vrijliggend fiets/bromfietspad; - een hoofdfietsroute, die duidelijk als zodanig herkenbaar is en waarop slechts een ondergeschikte hoeveelheid gemotoriseerd verkeer voorkomt.

Disclaimer: Het afwegingsmodel kruispuntvormen is bedoeld om een eerste inschatting te maken van de meest geschikte kruispuntvorm. Voor het maken van een definitieve keuze moet de situatie in detail worden uitgewerkt en worden doorgerekend met de daarvoor bestemde verkeerskundige rekensoftware. Lokale omstandigheden kunnen leiden tot andere uitkomsten.

Meer informatie over de achtergronden van het afwegingsmodel kruispuntvormen vindt u in de CROW- publicatie Basiskenmerken Kruispunten en Rotondes. Verder kunt u in onderstaande databank (in ontwikkeling) goede praktijkvoorbeelden vinden als referentie voor het maken van de juiste afweging voor welk kruispunt waar moet komen.

- http://www.crow.nl/publicaties/basiskenmerkenkruispuntenenrotondes - http://www.crow.nl/databank/refentiebeeldenkruispuntvormen

Voor alle andere CROW-publicaties over wegontwerp kunt u terecht bij onze digitale kennismodules http://www.crow.nl/online-kennis-tools Meer informatie over verkeersveiligheid bij kruispunten kunt u vinden in het SWOV-rapport Verkeersveiligheid bij kruispunten [www.swov.nl]

Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Registratienr.	
Aan	leden raad
Afkomstig van	Burgemeester en wethouders
Datum	12 januari 2023
Afschrift aan	college, griffie, voorlichting

Betreft Positiebepaling Schiphol

In het licht van het raadsprogramma en de toezegging van de portefeuillehouder Luchtvaartzaken, hebben wij een bespreekstuk opgesteld ter voorbereiding van een eventuele actualisering van uw standpunt over Schiphol.
Een eerste gelegenheid hiervoor is op 17 januari aanstaande in de commissie Ruimte.

In het raadsprogramma 2022-2026 is het volgende opgenomen.

De raad staat schouder aan schouder als het gaat om de discussie rond wonen en vliegen. De inzet is minder vluchten over Aalsmeers grondgebied vanwege (ultra)fijnstof en geluid. Een eensgezinde opstelling van de raad richting andere betrokken en/of belanghebbende partijen dient het beste het belang van Aalsmeer.

In het Schipholdossier praat de raad van Aalsmeer met één mond. Het doel is het verminderen van de overlast (gezondheid en geluid) van Schiphol tot een nader te bepalen helder markeringspunt. Dit markeringspunt wordt nader uitgewerkt en kan ingezet worden om aan te tonen welke verbeteringen op het gebied van woningbouw en leefbaarheid kunnen worden gerealiseerd.

Om dat te bereiken, wordt het college verzocht om in overleg met de raad de volgende acties te ondernemen:

1. *Het uitvoeren van vastgestelde kaders, denk daarbij ook aan de oproepen in de moties;*
2. *Onderzoeken hoe het draagvlak voor de juridische procedure tegen de Staat kan worden vergroot (creatief) met als uitgangspunt een unaniem raadsbesluit;*
3. *Een goede "lobby-story" opstellen en de mogelijkheid afwegen om een lobbyist aan te stellen;*
4. *Verkennen welke bouwmogelijkheden de gemeente extra krijgt als gevolg van het verminderen van de overlast naar eerder genoemd markeringspunt;*
5. *Onderzoeken op welke wijze financiële claims op Schiphol kunnen worden gelegd (bijvoorbeeld via vliegtickets);*
6. *Het beleid ten aanzien van Schipholparkeren dient opnieuw beoordeeld te worden, mede gezien de gewenste vermindering van activiteit van Schiphol in combinatie met uitbreiding van mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid en energie;*
7. *Onderzoeken of meer en betere meetpunten bijdragen aan de beleidsdoelen (bijvoorbeeld meer informatie waarmee de maatschappelijke druk wordt vergroot);*
8. *Het creëren van een directe relatie op bestuurs- en directieniveau met Schiphol en de Luchtverkeersleiding Nederland. Dit met de intentie om op creatieve en constructieve wijze mee te denken over de ontwikkeling van Schiphol vanuit de belangen van Aalsmeer om de overlast van Schiphol te verminderen. De raad zal voortaan het periodieke overleg over Schiphol in een raadscommissie voeren in plaats van in een klankbordgroep.*

In 2020 heeft de raad zich uitgesproken over de gemeentelijke inzet op het Schipholdossier. Toen was er nog sprake van groei van het aantal vluchten en de hiermee gepaard gaande

overlast was groot. Nu is de situatie anders; er wordt gesproken over een vermindering van het aantal vluchten en niet meer enkel over groei. Al blijven hier tegenstrijdige geluiden over naar voren komen. Uit diverse beleidsstukken (zoals verslag Kamercommissie bespreking Hoofdlijnen Schiphol september 2022 en aankondiging NOVEX Schiphol) lijkt de kwaliteit van de leefomgeving rondom Schiphol zwaarder te wegen dan voorheen.

Dit kan leiden tot een aanpassing van de gemeentelijke inzet op het Schiphol dossier, hierbij dienen de conclusies uit het in 2021 opgestelde MKBA 'groei- en krimp Schiphol' wel nog steeds als basis.

Huidige inzet Schiphol ("Zienswijze op ontwerp-Luchthavenverkeersbesluit, 23-3-2021")

1. Erkenning voor bijzondere positie Aalsmeer: Aalsmeer ligt dichtbij de luchthaven en heeft last van meerdere banen. In Aalsmeer is allang geen sprake meer van ontwikkeling van de luchthaven in balans met de omgeving. De leefbaarheid staat zwaar onder druk. Het aantal vliegbewegingen op de Aalsmeerbaan is flink toegenomen. . Verder groei van het vliegverkeer mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in Aalsmeer. Een reductie van het aantal vluchten is nodig om weer te kunnen spreken van een gezonde balans tussen welzijn en welvaart.
2. Maatwerkoplossingen en compensatie: de hinder van het vliegverkeer is voor onze inwoners onevenredig toegenomen en heeft de grens bereikt van wat nog aanvaardbaar is. Wij willen aandacht voor de ernstige overlast. Hinderbeperkende maatregelen en oplossingen op het gebied van hinderbeleving zijn noodzakelijk, evenals passende compensatie. Tot op heden zijn die maatregelen uitgebleven. Ook de inzet van de secundaire banen (o.a. Aalsmeerbaan) ten faveure van een ontlasting van de primaire banen wijzen wij af.
3. We zijn voorstander van het schrappen van nachtvluchten en het beperken van pieken in de randen van de nacht.
4. Gedeelde maatschappelijke kosten: de ruimtelijke beperkingen leiden tot verloedering en verpaupering. Daar waar de vitaliteit onder druk staat en geen rendabele functies mogelijk zijn, dienen Rijk en sector hun financiële verantwoordelijkheid te nemen. Eigenaren moeten worden uitgekocht en gronden opnieuw ingericht.
5. Gezamenlijke visie voor de toekomst: Aalsmeer wil commitment van Rijk, provincie en sector om een gezamenlijke toekomstvisie op de luchthaven en haar omgeving op te stellen, waarin alle belangen in samenhang worden bezien. En de geluidsoverlast niet van de ene gemeente naar de andere wordt verlegd.

Voorstel inzet Schiphol (2023)

1. Sturen op drastisch minder dan wel geen geluidsoverlast voor inwoners van Aalsmeer. Mocht dit niet tot de mogelijkheden behoren dan is de inzet gericht op feitelijk minder vluchten in samenhang met een aanzienlijke geluidsreductie van vliegtuigen op elke baan die de leefbaarheid in Aalsmeer beïnvloed
2. Minder geluidsoverlast moet worden vertaald in krappere LIB4-en 5-contouren.

3. Geen nachtvluchten tussen 23.00 -07.00 uur in ieder geval in de omgeving van Aalsmeer. Om dit (uiteindelijk) te kunnen realiseren, moeten de stappen uit de Europese Verordening inzake de vaststelling van regels en procedures voor de invoering van geluid gerelateerde exploitatiebeperkingen op luchthavens (Verordening 598/2014) worden genomen.
4. De gemeenteraad en het college kunnen het Ministerie van I&W verzoeken om de procedure om de nachtvluchten te beëindigen bij de Europese Commissie onder de aandacht te brengen.
5. Vermindering van geluidsoverlast in de omgeving van Aalsmeer moet niet leiden tot een verhoging van de geluidsoverlast bij onze buurgemeenten. Een waterbedeffect moet worden voorkomen.
6. Langs verschillende wegen (lobby, juridisch, beleidsmatig) proberen de gewenste effecten te realiseren. Verwacht wordt dat de kans op (structureel) succes hiermee wordt vergroot.

Waarom?

1. Geluidsoverlast en depositie van ultrafijnstof en andere schadelijke stoffen leidt tot gezondheidsklachten bij onze inwoners. Dat vinden we niet langer acceptabel.
2. We willen een betere leefomgeving voor onze inwoners, bezoekers en ondernemers.
3. De ruimte om onze (toekomstige) opgaven voor onze inwoners, bezoekers en ondernemers te kunnen realiseren ontbreekt door de ingestelde beschermingszones. Wij willen meer ruimte om de benodigde woningen en voorzieningen te kunnen realiseren.

Inzet bij BRS

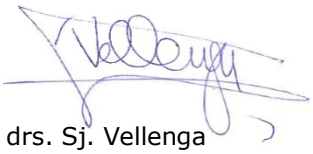
1. Geen steun voor beleidsinitiatieven of vergunningaanvragen die leiden tot vermeerdering van overlast in Aalsmeer. Wel steun aan initiatieven die leiden tot vermindering van de overlast in Aalsmeer.
2. Streven naar normen die goed gehandhaafd kunnen worden (concreet en transparant). Overtreding van de normen dient te leiden tot aanzienlijke geldboetes, zodat het aantal overtredingen vermindert. Boetes dienen direct opeisbaar te zijn.
3. Coalities vormen met gemeenten die hetzelfde uitgangspunt hanteren.
4. Voortdurend onderzoek naar gezondheidsschade door geluidsoverlast (onderzoeksgebied = gemeenten die direct met geluidscontouren Schiphol worden geconfronteerd).
5. Als BRS: (concrete) beoogde resultaten voor overleg met Ministerie en Schiphol formuleren.

Inzet bij NOVEX

1. Een gezonde (en geluidsarme) leefomgeving is uitgangspunt bij vormgeven van NOVEX, niet de “bedrijfsvoering” van Schiphol.
2. Ministerie/Schiphol zijn een belangrijke kostendrager voor investeringen in een gezonde leefomgeving (variant op vervuiler betaalt)

Tot zover onze voorzet voor een eventuele actualisering van uw standpunt inzake Schiphol. Met deze voorzet hopen en verwachten wij dat het gesprek over Schiphol in de commissie zal leiden tot een uitkomst die past bij het raadsprogramma, namelijk de raad van Aalsmeer (en het college) spreekt met 1 mond.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,





drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte