TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Uiterweg Plasoevers 2021

Een bestemmingsplan voor de Uiterweg
en de Westeinderplassen
met bijbehorende eilanden en plasoevers

(vastgesteld)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
HOOFDSTUK 2 INVENTARISATIE 8
HOOFDSTUK 3 BELEID 36
HOOFDSTUK 4 PLANINHOUD 55
HOOFDSTUK 5 OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 71
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID 73
HOOFDSTUK 7 BESTEMMINGEN EN PLANREGELS 97

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

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

1.1 Doelstelling van het bestemmingsplan

De gemeente Aalsmeer is bezig met de actualisering van de bestemmingsplannen voor haar grondgebied. Het bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2020' vormt een onderdeel van deze actualiseringsslag. Het voorgaande bestemmingsplan Uiterweg-Plasoevers 2005 is op 18 december 2006 vastgesteld. Dit betreft nog een analoog bestemmingsplan. Inmiddels hebben er in het plangebied diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Bovendien voldoet het huidige plan deels niet meer aan de huidige inzichten en ruimtelijke opvattingen. Daarnaast is het zeer wenselijk met een digitaal bestemmingsplan de komende Omgevingswet tegemoet te treden. Dit bevordert de dienstverening voor de gebruiker, leesbaarheid in de digitale omgeving en maaakt de omzetting naar het Omgevingsplan eenvoudiger.

Het doel van het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en is er vooral op gericht om het planologische regime in overeenstemming te brengen met het actuele ruimtelijke beleid. In de actualisering zijn ook de besluiten betrokken waarmee van de voorheen geldende bestemmingsplannen is afgeweken en heeft er afstemming plaatsgevonden met nieuwe wet- en regelgeving.

In het algemeen is het bestemmingsplan gericht op de bescherming van het plangebied als (glas)tuinbouwgebied met verspreid liggende jachthavens en andere bedrijven die gelieerd zijn aan de watersportsector. Daarnaast is het beleid gericht op de bescherming van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ook de aanwezige woonfuncties in de linten van de Uiterweg en, voor zover gelegen in het plangebied, de Kudelstaartseweg en de Herenweg verdienen bescherming. Dat geldt tevens voor de woonfuncties op het water (woonarken).

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

1.2 Bepaling van de plangrenzen

1.2.1 Begrenzing

Het gebied van het bestemmingsplan (hierna: plangebied) heeft betrekking op het gebied van de Uiterweg en de Westeinderplassen. Tot het Uiterweggebied behoren ook de eilanden aan de Westeinderdijksloot die de scheiding vormen tussen de Grote en de Kleine Poel. Het plangebied heeft tevens betrekking op de plasoevers langs de Kudelstaartseweg en Herenweg, welke overwegend in gebruik zijn voor woondoeleinden, jachthavens, openbaar groen en natuur.

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- in het noorden: de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder;
- in het oosten: de Brandewijnsloot, Stommeerweg en de Kudelstaartseweg;
- in het zuiden: de Herenweg; en
- in het westen: de provinciale verkeersweg N207.

De provinciale verkeersweg N207 en het westelijke deel van de Herenweg vormen tevens de grens met de gemeente Kaag en Braassem, gelegen in de provincie Zuid-Holland.

Een aantal gebieden binnen deze grenzen vallen buiten deze planherziening. Het gaat hier om de locaties Nieuw-Calslagen, Fort Kudelstaart (incl. de gronden ten behoeve van de ontsluiting), percelen achter Uiterweg 116a (Marinapark Aalsmeer), percelen achter Uiterweg 222 (Royal Terra Nova) en de Uiterweg 223 en 225 en de achterliggende percelen. Voor deze gebieden geldt reeds een actueel bestemmingsplan. Ook vallen de gronden tussen Stommeerweg 120 en Kudelstaartseweg 30 en het aangrenzende water buiten het plangebied.

1.2.2 Reden van de keuze

De keuze van deze plangrenzen is primair ingegeven door de aaneenschakeling van verschillende functies (wonen, recreatie en tuinbouw) en de relatie van die functies met het water en de natuurlijke waarden van de Westeinderplassen.

De plangrenzen komen grotendeels overeen met die van het voorheen geldende bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005. Bovendien zijn de gekozen plangrenzen in overeenstemming met de Integrale Nota actualisering bestemmingsplannen, zoals vastgesteld door de raad op 2 december 2010. In deze nota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in verschillende toekomstige plangebieden. Daarbij is het plangebied van het voorheen geldende bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005 werderom aangewezen als het plangebied voor het opvolgende bestemmingsplan.

Voor Nieuw-Calslagen (onherroepelijk op 13 september 2017), Royal Terra Nova (onherroepelijk op 14 maart 2018) en Uiterweg 223-225 (onherroepelijk 3 september 2021) is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Deze bestemmingsplannen voldoen aan alle digitale vereisten. Daarnaast is voor deze gebieden op dit moment geen aanleiding de bestemmingen en bijbehorende regels te veranderen en geeft het geldend beleid daar op dit moment ook geen reden toe.

Voor Marinapark Aalsmeer (Uiterweg 116a) is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Doordat anders procedures door elkaar heen gaan lopen is besloten deze nu uit elkaar te halen. Voor het bestemmingsplan 'Fort Kudelstaart' (vastgesteld 3 december 2020) wordt naar aanleiding een toegekende voorlopige voorziening een herstelbesluit voorbereid. Hierin worden een aantal gebreken gerepareerd. Tevens wordt met een aanpassing van de plangrens het plangebied uitgebreid met de gronden van de ontsluiting van het fortterrein (D7445 gedeeltelijk). Hierdoor wordt deze ontsluiting planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Fort Kudelstaart'. De gronden van het fort en de ontsluiting vallen buiten dit plangebied.

Op 29 oktober 2020 heeft het college een afwijkingsbesluit genomen voor de herinrichting van het Waterfront. Door lopende beroepszaken is de werking van dit besluit deels geschorst en is het besluit nog niet onherroepelijk. Dit gebied, de plasoever gelegen tussen Stommeerweg 120 en Kudelstaartseweg 30 inclusief de watertoren en het Surfeiland, zal geheel buiten het plangebied van het

bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2021' liggen. De plangrens ligt in het water ruim rond de bestaande oevers en het besluitvlak dat hoort bij het afwijkingsbesluit. De noord- en zuidgrens volgt de kadastrale eigendomsgrens met de aangrenzende woonpercelen.

1.3 Planregime

1.3.1 Keuze van het planregime

De keuze van het planregime is ingegeven door de beleidsmatige doelstelling van het bestemmingsplan, waaronder de bescherming en de verdere doorontwikkeling van de jachthavens. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is gekozen voor de rechtsfiguur van een bestemmingsplan met de nodige planflexibiliteiten en niet voor de rechtsfiguur van een beheersverordening.

1.3.2 Inpassingsplan

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

1.3.3 Voorheen geldende planregime

Tot aan het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden is binnen het plangebied het volgende planregime van kracht:

het bestemmingsplan **"Uiterweg Plasoevers 2005"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 18 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 12 juni 2007. Het bestemmingsplan is op 3 september 2008 bij uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden;

Bij deze uitspraak van Raad van State (nr. 200704429/1/R1) is een aantal plandelen vernietigd. Deze hebben hoofdzakelijk betrekking op de gronden aan de achterzijde van de Uiterweg 94, 211, 214, 303 en 307. Als gevolg van de uitspraak herleefde voor deze gronden het voorheen geldende bestemmingsplan "Uiterweg Plasoevers 1985".

het bestemmingsplan **"Partiele herziening Uiterweg Plasoevers 2005"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 19 december 2013. Het bestemmingsplan is op 29 oktober 2014 bij uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden;

het bestemmingsplan **"Uiterweg Plasoevers 1985"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 17 oktober 1985 en laatstelijk herzien op 21 januari 1993;

het bestemmingsplan **"Herziening Uiterweg Plasoevers 2005 - Uiterweg 139"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 19 april 2018. Het bestemmingsplan is op 9 juni 2018 van rechtwege onherroepelijk geworden;

het bestemmingsplan **"Uiterweg 401"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 15 maart 2018. Het bestemmingsplan is op 17 mei 2018 van rechtwege onherroepelijk geworden;

het paraplubestemmingsplan **"Parkeernormen"** (analoog), zoals vastgesteld op 28 september 2017 en onherroepelijk geworden op 17 november 2017. Dit plan geldt voor het gehele plangebied.

het bestemmingsplan **"Woonarken"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 29 oktober 2015. Het bestemmingsplan is op 25 december 2015 van rechtwege onherroepelijk geworden;

Uit het bestemmingsplan "Woonarken" zijn vervolgens ligplaatslocaties verwijderd door middel van de volgende herzieningen van het bestemmingsplan "Woonarken':

het bestemmingsplan **"1e herziening Woonarken - Uiterweg 180"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 30 juni 2016. Het bestemmingsplan is op 26 augustus 2016 van rechtwege onherroepelijk geworden;

het bestemmingsplan **"2e herziening Woonarken - Uiterweg 419"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 6 juli 2017. Het bestemmingsplan is op 25 augustus 2017 van rechtwege onherroepelijk geworden;

het bestemmingsplan **"3e herziening Woonarken - Uiterweg 159"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 23 mei 2017. Het bestemmingsplan is op 14 juli 2017 van rechtwege onherroepelijk geworden;

het bestemmingsplan **"4e herziening Woonarken - Uiterweg 154"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 23 mei 2017. Het bestemmingsplan is op 14 juli 2017 van rechtwege onherroepelijk geworden;

het bestemmingsplan **"5e herziening Woonarken - Uiterweg 93"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 7 december 2017. Het bestemmingsplan is op 26 januari 2018 van rechtwege onherroepelijk geworden;

het bestemmingsplan **"6e herziening Woonarken - Uiterweg 93ws4"**, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 15 maart 2018. Het bestemmingsplan is op 4 mei 2018 van rechtwege onherroepelijk geworden.

1.3.4 Onherroepelijke afwijkingsbesluiten

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:

- Verplaatsingen van verschillende woonarken; na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Woonarken' hebben een aantal verplaatingen van woonarken plaatsgevonden. Dit is gebeurd door middel van de 1e t/m 6e herziening van 'Woonarken' (zie 1.3.3) om de oude ligplaatslocatie te weg te bestemmen, gelijktijdig met een postzegelbestemmingsplan om de nieuwe ligplaatslocatie te bestemmen. Het gaat hier om verplaatsingen naar Uiterweg 53 (komt van Uiterweg 93), 154 (komt van Uiterweg 159), 180 (komt van Uiterweg 180 voor aan het perceel) en 401 (komt van Uiterweg 93ws4);
- Uiterweg 32; het realiseren van een theehuis bij de Historische Tuin Aalsmeer;
- Uiterweg 56: het vervangen van een woonhuis;
- Uiterweg 214; het realiseren van een camperterrein en verwijderen van ligplaatslocatie 214 ws1;
- Uiterweg 228 kwekerij, het dempen en graven van water;

- Uiterweg 417c; het realiseren van een recreatiewoning en verwijderen van ligplaatslocatie 417c ws2;
- Uiterweg 420, het realiseren van een woning;
- Herenweg 78e; het realiseren van een woning;
- Kudelstaartseweg 60; het realiseren van 7 vrijstaande woningen;
- Herenweg 60; het realiseren van een woning en verwijderen van ligplaatslocatie 60ws;
- Kudelstaartseweg 150-152; het bestemmen van maximaal 5 woningen met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid;
- Kudelstaartseweg tussen 40 en 50; het bestemmen van één woning met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid;
- Kudelstaartseweg 92; het bestemmen van 7 woningen met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 2 INVENTARISATIE

Voor de wettelijk voorgeschreven waardering van functies in het plangebied is inventarisatie van die functies noodzakelijk. Daarnaast is technisch onderzoek in het plangebied nodig. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en aan de eis ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d. van het Besluit ruimtelijke ordening.
Het technisch onderzoek betreft het onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening en het onderzoek dat is verricht met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze toelichting.

In het plangebied is verkennend en inventariserend onderzoek verricht naar de bestaande functies in dat gebied (de zogenaamde nulmeting). De waardering van die resultaten en de matching met het voorgestane ruimtelijke beleid van de gemeente vinden plaats in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

2.1 Algemene beschrijving van het plangebied

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

2.1.1 Kenmerkende gebiedsdelen

Het plangebied omvat globaal de volgende gebiedsdelen, die zowel qua ruimtelijke functie als uitstraling duidelijk van elkaar zijn te onderscheiden.

2.1.1.1 De Uiterweg

De Uiterweg is één van de oudste woonlinten in Aalsmeer en wordt gekenmerkt door een diversiteit aan architectuur uit verschillende tijdsperioden.



De Uiterweg is het enige lint in de gemeente waar de zogenaamde langhuisboerderijen voorkomen. De kavelsloten liggen haaks op de weg. Ook de tuinen en de enkele nog aanwezige zichtlijnen naar het open water van de Westeinderplassen vormen belangrijke elementen. De Uiterweg is een doodlopende weg en heeft daardoor uitsluitend een functie voor het bestemmings- verkeer.

2.1.1.2 De gronden aan weerszijden van de Uiterweg

De gronden aan weerszijden van de Uiterweg vormen van oudsher een tuinbouwgebied, deels onder glas en deels in de vollegrond. Het gebied wordt gekenmerkt door smalle, diepe kavels en relatief veel water. Het is met name de aanwezige trekheestercultuur (seringenteelt) die de karakteristieke opbouw van het landschap draagt. De kleinschalige verkaveling is overigens mede oorzaak van een sterke afname van het aantal agrarische bedrijven en het tuinbouwareaal in het gebied.

Het gebied kenmerkt zich door een sterk gedifferentieerd grondgebruik met een opbouw van intensief naar extensief grondgebruik (de zogenaamde rood-groene gradiënt). Direct achter het lint bevinden zich de meest intensief gebruikte gronden. Daar bevindt zich ook het zwaartepunt van de bebouwing met een grote dichtheid aan bedrijfsopstallen. Op grotere afstand van het lint wordt het grondgebruik extensiever en zijn de gronden voornamelijk in gebruik voor open lucht culturen. Langs de Ringvaart, en vooral aan de plas van de Grote Poel, is in de loop der tijd op verschillende locaties natuurontwikkeling tot stand gekomen.



De gronden aan weerszijden van de Uiterweg kenmerken zich niet alleen door de uitoefening van tuinbouw, al dan niet onder glas, maar ook door de aanwezigheid van grootschalige jachthavencomplexen en andere aanlegplaatsen voor vaartuigen. Voor de jachthavens geldt eveneens dat het zwaartepunt van de bedrijfsbebouwing is gelegen aan de zijde van de Uiterweg.

Verspreid over het gebied bevindt zich voorts een aantal locaties met aaneengesloten particuliere recreatiekavels. Deze kavels zijn in veel gevallen voorzien van kleinschalige bouwwerken, zoals schuilhutten en bergkisten. Ook verspreid over het gebied bevindt zich een groot aantal woon- en recreatiearken. De aangrenzende percelen zijn in veel gevallen voorzien van kleinschalige gebouwen. Een deel van de arken is gelegen in de jachthavens.

2.1.1.3 De waterplassen

Temidden van het plangebied bevindt zich een aaneengesloten watervlakte, ook wel bekend als de Grote Poel. Het kleinere plassengebied, dat is gelegen tussen de Uiterweg en de ten zuiden daarvan gelegen eilandengroep, is bekend als de Kleine Poel. Tezamen vormen deze gebieden de Westeinderplassen. De plassen hebben met name een functie voor de watersportrecreatie en de natuurbeleving.



2.1.1.4 Het eilandenrijk

In het noordelijk deel van het plassengebied ligt een eilandenrijk, dat ten dele is begroeid met houtgewas en ten dele in cultuur is gebracht met de teelt van Seringen. De tussengelegen watergangen geven vorm aan de typische verkavelings- en slagen-structuur die kenmerkend is voor het gehele Uiterweggebied. Door het afkalven van de oeverbeschoeiingen en de hoge kosten die daarmee samenhangen, is de teelt van Seringen steeds minder rendabel. Het tuinbouwareaal op de eilanden neemt daardoor af.



Verspreid over het eilandenrijk bevindt zich voorts een aantal kleinere waardevolle natuurelementen. Deze zijn meestal ontstaan als positief neveneffect van het achterstallig onderhoud van bepaalde cultuurgronden. Ook de ten westen van de Uiterweg gelegen eilandengroep heeft zich ontwikkeld tot een waardevol natuurgebied.

Verder wordt het eilandenrijk gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreidliggende particuliere recreatiekavels. Anders dan in de gebieden langs de Uiterweg zijn deze recreatiekavels doorgaans niet geclusterd.

De eilanden scheiden de Kleine van de Grote Poel, waardoor een aantrekkelijk landschapsbeeld wordt gevormd. Behoudens enkele kleine bouwwerken op de kweekgronden en de recreatiekavels, zijn de eilanden onbebouwd gebleven.

2.1.1.5 De Rijsen

In het westen van het plassengebied liggen de rietlanden van De Rijsen. Waar elders in het plassengebied de legakkers en petgaten grotendeels zijn verdwenen en een vrijwel aaneengesloten watervlakte (Grote Poel) is ontstaan, is aan de westzijde een moerasgebied overgebleven, overwegend bestaande uit rietlanden. Door de geïsoleerde ligging heeft het gebied zich kunnen ontwikkkelen tot een waardevol natuurgebied.



2.1.1.6 De plasoevers

De oevers van de Westeinderplassen zijn duidelijk te onderscheiden van de overige delen van het plangebied. De oevers geven plaats aan de woonbebouwing van de Herenweg, de Kudelstaartseweg en de Stommeerweg. Langs de overige delen van de oevers is niet of nauwelijks bebouwing aanwezig.

De woonbebouwing is gevarieerd en bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, enkele recreatiewoningen en (recreatie)arken. De percelen zijn breder dan langs de Uiterweg en de woningen zijn vaak groter. Gestapelde woningbouw komt voor op de hoek van de Kudelstaartseweg en de Herenweg. Op een aantal plaatsen is sprake van geschakelde woningbouw. De ruimtelijke samenhang van de bebouwing langs de Herenweg is zwak.

De woonbebouwing op de plasoevers wordt op enkele plaatsen onderbroken door jachthavens en taluds met openbaar groen die toegang geven tot het water. Globaal ter hoogte van de Jan Lunenburg Oever en de Herenweg 27 bevinden zich bovendien enkele oeverstroken en -percelen die in gebruik zijn als natuur. Maar nog meer kenmerkend voor de plasoevers zijn de beeldbepalende elementen van de watertoren (gelegen buiten het plangebied), het Fort Kudelstaart en het surfeiland met de horecagelegenheid van Restaurant On The Rock (gelegen buiten het plangebied).



Ten slotte mag ook het voormalige buurtschap Calslagen niet onvermeld blijven als kenmerkend gebiedsdeel. Deze locatie, die globaal is gelegen tussen de woonpercelen Herenweg 38 en Herenweg 66, wordt gekenmerkt door de voormalige kerk met begraafplaats Calslagen die is aangewezen als Rijksmonument. Daaromheen worden de komende tijd vijftien vrijstaande woningen gerealiseerd in een bijzondere stedenbouwkundige opzet en architectuur die teruggrijpt op het historische verleden van het buurtschap Calslagen.

2.1.2 Historische gelaagdheid

Aalsmeer kent van oudsher een intensief en pluriform grondgebruik. Aanleiding hiervoor was de verscheidenheid in bodemopbouw, waterhuishouding en de grondslag voor het ontstaan van nederzettingen. De eerste ontginningen in de venen vonden plaats langs de randen en rondom kleine nederzettingen, die zich hadden gevormd aan de oevers van de vele wateren. Er werden sloten gegraven om de afwatering en de verbinding met de buitenwereld te verbeteren. De daarbij verkregen kaden dienden als voetpaden waarlangs, op een verhoogd gedeelte, de woningen werden gebouwd. Zo ontstonden de langgerekte dijkdorpen.

Met de droogmaking van de Schinkelpolder (1858), de Oosteinderpolder (1867) en de Legmeerplassen (1874-1882) kwam de vervening tot stilstand en begon de ontwikkeling van Aalsmeer als tuinbouwcentrum. Aanvankelijk geconcentreerd langs de bestaande, in het noord- en zuidwesten gelegen kaden (de Bovenlanden) maar vervolgens op grotere schaal in de droogmakerijen, groeide Aalsmeer uit tot een internationaal centrum van de bloementeelt. Het dorp Aalsmeer bestond in het begin van de twintigste eeuw uit de dorpskern, de linten Uiterweg en de Oosteinderweg, en de twee bescheiden buurtschappen Vrouwentroost en Kudelstaart.

Er is een duidelijk onderscheid te maken binnen het Aalsmeerse grondgebied in de Bovenlanden en de droogmakerijen. 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. De

hoger gelegen gronden rond de Westeinderplassen, die tevens de waterkering vormen, en waarop de Stommeerweg en de Uiterweg zijn gelegen, behoren tot de onverveende bovenlanden.

De gronden aan de noordwestzijde van Aalsmeer werden bovendien opgehoogd met een mengsel van slootbagger, mest en afval, zogenaamde 'toemaak', waardoor ze een vruchtbare bovenlaag hebben gekregen. De gronden zijn daardoor geschikt voor de teelt van bomen en heesters en kleinschalige tuinbouw. In de veengronden aan de Westzijde van de Westeinderplassen hebben zich nauwelijks bodemvormende processen onder invloed van ontwatering voorgedaan, waardoor de venige bovengrond slap (ongerijpt) is.

Centraal in het gebied ligt de Westeinderplas. Deze plas is ontstaan door vervening, waarbij als gevolg van de geringe zorg van de verveners, de legakkers en de petgaten grotendeels zijn verdwenen en een vrijwel aaneengesloten watervlakte ontstond. Alleen in het westen van de plas is een moeras gebleven, overwegend bestaand uit rietland. In het noorden ligt een eilandenrijk, dat ten dele is begroeid met houtgewas en ten dele in cultuur (seringenteelt) is gebracht. Deze eilanden scheiden de Grote Poel van de Kleine Poel, waardoor een aantrekkelijk landschapsbeeld wordt gevormd.

De lintbebouwing rond de Westeinderplas is divers van karakter. Langs de Uiterweg hebben zich van oudsher boerderijen gevestigd, waar veelal bomen, planten, bloemen en fruit werd geteeld. Dit type langhuisboerderij is zeer karakteristiek voor Aalsmeer. Ook de vele platte bruggetjes die de bebouwing verbinden met de Uiterweg zijn zeer beeldbepalend en typisch voor Aalsmeer.

Langs de westzijde van de Stommeerweg, evenals aan de westzijde van de Kudelstaartseweg en de noordzijde van de Herenweg, komen geen boerderijen voor, maar zijn overwegend vrijstaande woningen gebouwd. Aan de Stommeerweg, ten zuiden van de dorpskern zijn in de eerste helft van de twintigste eeuw enkele fraaie exemplaren gebouwd door notabelen, met tuinen grenzend aan de oever van de Westeinderplas. Ook zijn aan de Stommeerweg nog twee clubgebouwen van watersportverenigingen te vinden. Halverwege de Stommeerweg is in 1927 de watertoren gebouwd, welke een markant herkenningspunt vormt voor Aalsmeer. Ten zuiden hiervan, bevindt zich het Fort Kudelstaart, onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

Net ten noorden van het Fort Kudelstaart, op de kruising van de Bachlaan (geniedijk), de Stommeerweg en de Kudelstaartseweg heeft zich eeuwen geleden het gehucht 'Vrouwentroost' gevormd, dat waarschijnlijk heeft bestaan uit enkele vrijstaande (woon)gebouwen.

Aan de zuidoostelijke oever van de Westeinderplas en net buiten dit bestemmingsplangebied, heeft zich al in de dertiende eeuw het dorp Kudelstaart gevormd, dat is uitgegroeid tot een dorp met ruim 9.000 inwoners met een centrumfunctie voor de zuidzijde van de gemeente Aalsmeer.

Aan de zuidzijde van de Westeinderplas bevindt zich de buurtschap Calslagen, dat nu als onderdeel van het dorp Kudelstaart wordt gezien. De buurtschap bestond naar waarschijnlijk al in de 11de en 12de eeuw. Op een kaart uit de 16de eeuw is te zien dat de buurtschap toen een kerk had, met een laatmiddeleeuwse oorsprong. De omliggende grond werd hoofdzakelijk gebruikt als landbouw en akkerland. De overige bebouwing van Calslagen bestond uit kleinschalige (woon)bebouwing rond de kerk. In 1803 is de kerk beschadigd als gevolg van brand, en is niet veel later afgebroken.

Door afkalving en ontgraving van het land ten westen van de Herenweg, is het dorp in de loop van de 19de eeuw verlaten. Momenteel herinnert slechts de (Rijksmonumentale) voormalige begraafplaats en de (opgemetselde) fundamenten van het kerkje aan de buurtschap Calslagen. Momenteel worden op deze locatie, rond de voormalige begraafplaats, enkele vrijstaande villa's gebouwd.

2.1.3 Eigenschappen van het plangebied

2.1.3.1 Geomorfologie

De Westeinderplassen zijn ontstaan door vervening, waarbij door de geringe zorg van de verveners, de legakkers en petgaten grotendeels zijn verdwenen en een vrijwel aaneengesloten watervlakte ontstond. Alleen in het westen van de plas is een moeras gebleven, overwegend bestaande uit rietland. In het noorden van de plas ligt een eilandenrijk, dat ten dele is begroeid met houtwas en ten dele in cultuur (seringenteelt) is gebracht.

De veengronden in het Uiterweggebied zijn te onderscheiden van de droogmakerijen elders in de gemeente. De veengronden werden opgehoogd met een mengsel van slootbagger, stalmest en afval, zogenaamde toemaak, waardoor ze een vruchtbare bovenlaag hebben gekregen. De gronden zijn daardoor geschikt voor teelt van bomen en heesters (met name seringen) en kleinschalige tuinbouw. In de veengronden aan de westzijde van de Westeinderplassen hebben zich nauwelijks bodemvormende processen onder invloed van ontwatering voorgedaan, waardoor de bovengrond slap is (ongerijpte gronden).

2.1.3.2 Economie

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

Het plangebied heeft betrekking op het genoemde Westeinderplassengebied. Van oorsprong heeft het gebied een overwegend agrarische functie. In de loop der jaren hebben steeds meer tuinbouwbedrijven de mogelijkheid aangegrepen om jachthaven-gerelateerde activiteiten te ontplooien. Dit heeft ertoe geleid dat in het plangebied thans circa vijfentwintig jachthavens en aanverwante bedrijven actief zijn.

Daarmee is het plassengebied voor de gemeente Aalsmeer de peiler geworden van de zogenaamde 'natte economie'. De natte economie beperkt zich niet tot het recreatieve deel van de watersportsector waar de 'waterbeleving' voorop staat, maar zeker ook de achterkant van de sector, waar boten gebouwd, onderhouden, gerestyled, verbeterd en gestald worden.

2.1.4 Dynamische relatie met de omgeving

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

- de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, welke het plangebied via het water ontsluit, vormt een onderdeel van de scheepvaartverbinding tussen Amsterdam, Gouda en Rotterdam en maakt bovendien deel uit van de recreatieve 'Staande Mastroute' voor de pleziervaart;
- de Herenweg en de Kudelstaartseweg vormen een doorgaande verkeersroute tussen de dorpen Leimuiden en Aalsmeer;
- het gebied van de Uiterweg maakt onderdeel uit van de Bovenlanden. De Bovenlanden zijn als veengronden te onderscheiden van de droogmakerijen (polderlandschappen) en betreffen de gebieden aan de noordwestzijde van Aalsmeer, de lintbebouwing van Kudelstaart alsmede de gronden langs het Amsteldrechtkanaal en de Drecht;
- het Fort Kudelstaart (Rijksmonument) maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. De Stelling is een verdedigingswerk van 135 kilometer lang in de wijde boog rond Amsterdam. Het verdegingswerk bestaat uit dammen, duikers en sluizen en telt 42 forten;
- de Westeinderplassen maken onderdeel uit van de Hollandse Plassen en hebben daarmee regionale betekenis voor de watersportrecreatie.

2.2 Inventarisatie van functies

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

2.2.1 Agrarisch

In het plangebied bevinden zich een aantal tuinbouwbedrijven, al dan niet onder glas.

2.2.1.1 De agrarische gronden langs de Uiterweg

Aan de noordzijde van de Uiterweg strekken de agrarische gronden zich uit tot aan de Ringvaart, aan de zuidzijde tot aan het water van de Kleine Poel. Gelet op de voormalige rode contour, zoals beschreven in paragraaf 4.3.2 van deze toelichting, is de agrarische bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde van de Uiterweg beperkt tot een denkbeeldige lijn die een bepaalde afstand aanhoudt tot het water van de Kleine Poel.

Zoals zichtbaar op onderstaande kaart vormen de verspreidliggende kweekgronden niet altijd een aaneengesloten geheel. Door bedrijfsbeëindiging en functieverandering zijn hier en daar agrarische restpercelen ontstaan. Momenteel resteren er in het gebied nog zo'n tien tot vijftien volwaardige en doelmatige tuinbouwbedrijven.



De tuinbouwgronden langs de Uiterweg zijn op de volgende locaties in gebruik voor een bijzondere functie:

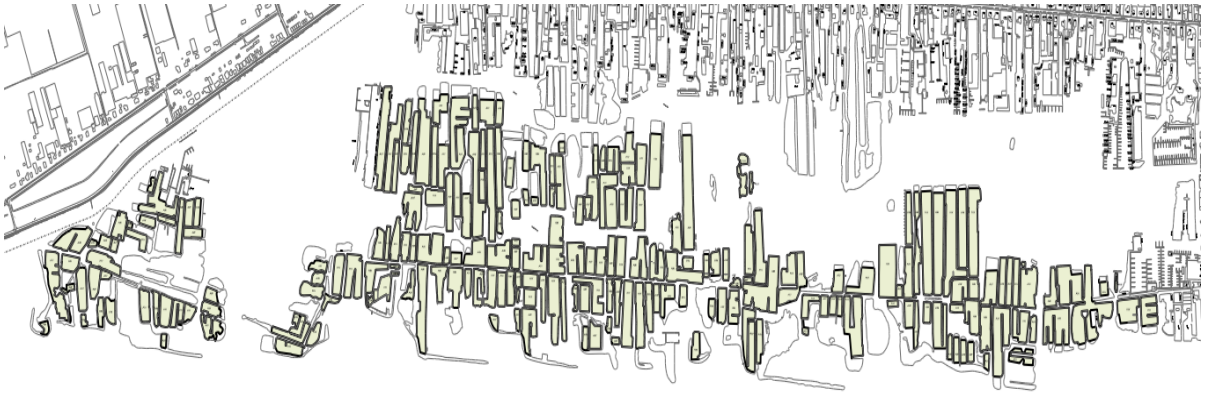
- een scouting, aan de Uiterweg 53;
- opslag, aan de Uiterweg 71;
- een atelier, aan de Uiterweg 90 A;
- een hoveniersbedrijf, aan de Uiterweg 188;

Niet zichtbaar op deze kaart zijn de agrarische percelen die in gebruik zijn genomen voor recreatieve doeleinden, zoals beschreven in paragraaf 2.2.10.2 van deze toelichting.

2.2.1.2 De agrarische gronden op de eilanden

De agrarische bedrijfsuitoefening op de eilanden beperkt zich overal tot de vollegronds-tuinbouw. Dit betekent dat de gewassen buiten worden geteeld. Veelal betreft het de teelt van Seringen. Ter bescherming van de aanwezige landschappelijke waarden zijn de eilanden in het verleden vrij gehouden van agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens enkele kleine gebouwtjes.

De eilanden, of delen daarvan, die in gebruik zijn voor de agrarische bedrijfsuitoefening zijn weergegeven op onderstaande kaart.



De tuinbouwgronden op de eilanden zijn op de volgende locaties in gebruik voor een bijzondere functie:

- een scouting, op het kadastrale perceel Aalsmeer, sectie H, nummer 3540;
- een baggerspeciedepot, op de kadastrale percelen Aalsmeer, sectie H, nummers 99, 429, 450, 547 en 2865.

Niet zichtbaar op deze kaart zijn de agrarische percelen die in gebruik zijn genomen voor recreatieve doeleinden, zoals beschreven in paragraaf 2.2.10.2 van deze toelichting.

2.2.2 Bedrijven

In het plangebied bevinden zich de volgende niet-agrarische bedrijven:

- "De Vries" scheepswerf, gelegen aan de Uiterweg 97;
- "Flormarkt", gelegen aan de Uiterweg 352a;
- "RS Jachttechniek, gelegen aan de Uiterweg 358a.

2.2.3 Detailhandel

In het plangebied is detailhandel aanwezig als onderdeel van de bedrijfsuitoefening van een jachthavenbedrijf. Te noemen zijn onder meer:

- "Watersportservice Dragt", gelegen aan de Stommeerweg 72;
- "Kempers Watersport", gelegen aan de Herenweg 100

Daarnaast is op de volgende locaties detailhandel aanwezig in een woongebouw. Deze detailhandel is in alle gevallen beperkt tot de benedenverdieping:

- het woonperceel aan de Kudelstaartseweg 224;
- het woonperceel aan de Kudelstaartseweg 242;
- het woonperceel aan de Herenweg 34.

2.2.4 Groenvoorzieningen

In het plangebied is voornamelijk groen aanwezig in de vorm van voormalig agrarisch gebied. Openbare groenvoorzieningen zijn enkel aanwezig in de vorm van taluds langs waterplassen en bermen langs wegen. De genoemde taluds zijn globaal gelegen tussen de Stommeerweg 120 en Kudelstaartseweg 20, en ten westen van de Herenweg 8. Op de laatstgenoemde locatie is ook een ondergeschikte functie aanwezig in de vorm van een laad- en losplaats.

2.2.5 Horeca

In het plangebied bevinden zich de volgende zelfstandige horecafuncties:

- Brasserie De Haven, gelegen aan de Uiterweg 27a;
- Een pension in het woongebouw aan de Uiterweg 288;
- Restaurant "Santa Irini", aan de Kudelstaartseweg 222;
- Restaurant "Oriental Paradise", gelegen aan de Kudelstaartseweg 64.

Daarnaast is in het plangebied een aantal horecafuncties aanwezig die onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering van een jachthavenbedrijf. Te noemen zijn onder meer:

- Bar Bistro "Joseph Aan de Poel", aan de Stommeerweg 72;
- Restaurant "bij Jef&Steve", gelegen aan de Herenweg 100A.

Een aantal van deze horecafuncties heeft een oppervlakte die groter is dan 150m2:

- De horecafunctie "Rekreatiepark Aalsmeer", aan de Uiterweg 317;
- Brasserie "Nieuwe Meer", gelegen aan de Stommeerweg 2a;
- Brasserie "Oevers", gelegen aan de Kudelstaartseweg 228.

Ten slotte bevindt zich in het plangebied een horecagelegenheid die onderdeel uitmaakt van de maatschappelijke functie, zoals hierna beschreven in paragraaf 2.2.7:

- Restaurant "Het Tuinhuis", ter plaatse van de Historische Tuin, Uiterweg 32.

2.2.6 Maatschappelijk

In het plangebied bevinden zich de volgende maatschappelijke functies:

- Tuinbouwmuseum "Historische Tuin Aalsmeer", gelegen aan de Uiterweg 32.

Tot het museum behoren onder meer diverse kassen en een voormalig veilinggebouw, een tuin met historische beplanting, een restaurant ("Het Tuinhuis") en een zogenaamde tuinwinkel.

2.2.7 Natuur

Zoals zichtbaar op onderstaande kaart is in de loop der tijd een groot aantal percelen, met name langs de Kleine en Grote Poel, onttrokken aan de agrarische bestemming met het oog op de natuurontwikkeling. De natuurlijke waarden zoals die thans aanwezig zijn, zijn beschreven in paragraaf 2.3.1 van deze toelichting.



De natuurgronden op de volgende locaties zijn in gebruik voor een bijzondere functie:

- een baggerspeciedepot, op het kadastrale perceel Aalsmeer, sectie H, 2078.

Niet zichtbaar op deze kaart is het gebied van De Rijsen, ten oosten van de eilanden, dat geheel in gebruik is als natuur.

2.2.8 Net voor nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologische relevante inrichtingen en verbindingen (kabels en leidingen) die deel uitmaken van een distributienet voor nutsvoorzieningen (elektriciteit, aardgas en water).

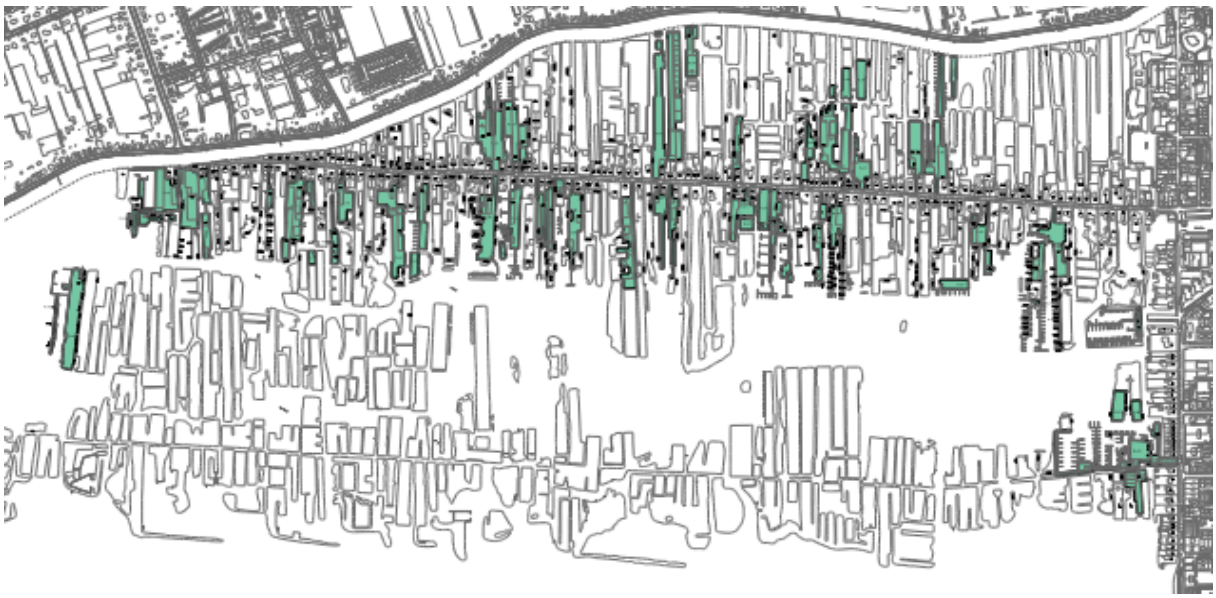
Op de gronden achter het woonperceel aan de Uiterweg 73 is een nutsvoorziening (trafo-huisje) aanwezig van Liander Infra Oost NV.

2.2.9 Recreatie

Binnen het plangebied zijn de volgende recreatieve functies aanwezig. Deze functies kunnen worden onderscheiden in jachthavens en andere vormen van dagrecreatie, als ook verblijfsrecreatie.

2.2.9.1 Jachthavens

Binnen het plangebied bevindt zich een groot aantal jachthavens met bedrijfsmatig aangeboden voorzieningen voor de water(sport)recreatie. De meeste van deze jachthavens zijn gelegen in het gebied van de Uiterweg, zoals weergegeven op de onderstaande kaart.



De jachthavens variëren sterk in omvang en aantallen ligplaatsen. De uitoefening van deze jachthavenbedrijven manifesteert zich in wisselende combinaties van bedrijfsactiviteiten, zoals de verhuur van stallingsruimte, de verhuur van ligplaatsen voor pleziervaartuigen en/of woonarken, activiteiten gericht op de watersport, lichte onderhoud- en reparatiewerkzaamheden, alsmede ondersteunende functies, zoals horeca of detailhandel.

Te noemen zijn onder meer de volgende jachthavenbedrijven:

- Jachthaven "'t Drijfhuis", aan de Uiterweg 27
- Jachthaven "Otto", aan de Uiterweg 94;
- Jachthaven "De Oude Werf, aan de Uiterweg 127a;
- Jachthaven "Piet Huis", aan de Uiterweg 134;
- Jachthaven "De Sloep", aan de Uiterweg 211;
- Jachthaven "Rekreatiepark Aalsmeer", Uiterweg 214 en 303/317;
- Jachthaven "Persoon", Uiterweg 235;
- Jachthaven "De Graaf", Uiterweg 407;
- Jachthaven "Stenhuis", aan de Uiterweg 417a;
- Jachthaven "De Blauwe Beugel", aan de Uiterweg 419;

- Jachthaven "De Stormvogel", aan de Uiterweg 421;
- Jachthaven "Kudelstaart", aan de Kudelstaartseweg 226.
- Jachthaven "Nieuwe Meer", aan de Stommerweg 2a;
- Jachthaven "Dragt", aan de Stommeerweg 72;
- Jachthaven "Been", Herenweg 68;
- Jachthaven "Kempers", aan de Herenweg 100;
- Jachthaven "Van Poelgeest", aan de Burgemeester Bakhuizenlaan 28 (deels binnen gemeente Aalsmeer gelegen).

2.2.9.2 Andere vormen van dagrecreatie

Recreatiekavels
In het plangebied bevindt zich een groot aantal particuliere recreatiekavels. Deze kavels bevinden zich zowel in het gebied van de Uiterweg, al dan niet binnen een jachthaven, als op de eilanden van de plassen.

Op grond van het voorheen geldende planregime mochten deze recreatiekavels worden voorzien van maximaal één ligplaats voor pleziervaartuigen en één klein gebouwtje met een oppervlakte van ten hoogste 6 m2. Op kleinere recreatiekavels, met een oppervlakte van 100 m2 tot 1.000 m2, was daarentegen slechts een opbergkist van 2 m2 toegestaan. Voor recreatiekavels binnen jachtjavenbedrijven gelden ruimere bouwmogelijkheden en mag vanaf 100 m2 al een gebouwtje worden opgericht.

Starteiland
Het starteiland is een openbare aanlegplaats voor pleziervaartuigen en is de plaats waar voorheen, tot de jaren '60, zeilwedstrijden startten. De locatie op is centraal gelegen in het eilandenrijk, aan de zijde van de Grote Poel (kadastrale perceel: Aalsmeer, sectie H, nummer 398). Het eiland is voorzien van een ligweide, enkele picknick tafels en een locatie voor een horecagelegenheid. Het eiland is uitsluitend via het water bereikbaar.

2.2.9.3 Verblijfsrecreatie

Recreatiewoningen
Verspreid over het plangebied zijn ruim dertig recreatiewoningen aanwezig. Deze solitair gelegen woningen, welke gebruikt mogen worden voor weekend- en/of verblijfsrecreatie, bevinden zich op agrarische gronden, natuurgronden, woonpercelen, terreinen van jachthavens of op gronden bij woonarken.

Op agrarische gronden zijn aanwezig:

- een recreatiewoning aan de Uiterweg 53;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 171;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 173;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 282;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 395;
- een recreatiewoning aan de Stommeerweg 72.

Recreatiewoningen op natuurgronden zijn aanwezig op de volgende locaties. Het betreft gronden die veelal in het verleden aan de agrarische bestemming zijn onttrokken met het oog op natuurontwikkeling:

- een recreatiewoning aan de Uiterweg 168;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 343 D;

- een recreatiewoning aan de Uiterweg 361;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 387;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 417 E;
- een recreatiewoning op het kadastraal perceel Aalsmeer, sectie H, nr. 1220.

Op woonpercelen zijn aanwezig:

- een recreatiewoning aan de Uiterweg 13b;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 311;
- twee recreatiewoningen aan de Herenweg 78 C.

Op terreinen van jachthavens zijn aanwezig:

- een recreatiewoning aan de Uiterweg 27;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 61;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 71;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 131;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 197;
- drie recreatiewoningen aan de Uiterweg 343;
- een recreatiewoning achter Uiterweg 407 A;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 417 C;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 419;
- een recreatiewoning op het kadastraal perceel Aalsmeer, sectie H, nr. 1187.

Op gronden bij woonarken zijn aanwezig:

- een recreatiewoning aan de Uiterweg 93;
- twee recreatiewoningen aan de Uiterweg 245;
- een recreatiewoning aan de Uiterweg 329.

Logiesgebouwen
Op het terrein van jachthaven "Dragt" aan de Stommeerweg 72 is een logiesgebouw aanwezig.

Tenthuisjes
Op de kampeergronden naast jachthaven De Blauwe Beugel, gelegen aan de Uiterweg 419, zijn meerdere zogenaamde tenthuisjes aanwezig. Een tenthuisje is in het voorheen geldende bestemmingsplan gedefinieerd als "elk kampeermiddel van licht constructie geschikt om periodiek te worden gedemonteerd".

Kamperen
Binnen het plangebied bevindt zich twee locaties waar gekampeerd kan worden; Uiterweg 214 en 303. Deze locaties vallen onder één bedrijfsexploitatie. Op Uiterweg 214 is ook een camperterrein in gebruik.

2.2.10 Sport

In het plangebied bevinden zich de volgende sportfuncties. Deze hebben alle betrekking op de watersport:

- "Zeilschool Aalsmeer", aan de Kudelstaartseweg 64 C.

2.2.11 Verkeersverbindingen en parkeerplaatsen

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer
In het plangebied bevinden zich drie verkeerswegen die tezamen het gebied ontsluiten: de Uiterweg, de Stommeerweg/Kudelstaartseweg en de Herenweg.

De Stommeerweg gaat in zuidelijke richting over in de Kudelstaartseweg en volgt de oevers van de Westeinderplassen. De weg heeft een belangrijke verkeersfunctie in de verbinding tussen Kudelstaart en het dorpscentrum van Aalsmeer.

Ook de Herenweg volgt de oevers van de Westeinderplassen. De weg maakte samen met de Stommeerweg/Kudelstaartseweg onderdeel uit van de doorgaande verkeersroute Leiden-Amsterdam. Beide wegen vormen thans de oostelijke en zuidelijke grens van het plangebied.

De Uiterweg heeft een bijzondere betekenis voor het plangebied en verdient daarom een aparte vermelding. De weg fungeert als primaire ontsluiting van de agrarische bedrijfsgronden met verspreidliggende jachthavens ter weerszijde van de Uiterweg en uiteraard ook van de woningen die zijn gelegen in het lint van de weg. De Uiterweg is een doodlopende weg die aan de westzijde eindigt bij de Ringvaart. Aan de oostzijde maakt de weg verbinding met het dorpscentrum van Aalsmeer en sluit daar aan op de Van Cleeffkade/ Stationsweg.

De Uiterweg heeft een verhardingsbreedte van gemiddeld 5,50 meter, met uitzondering van smalle weggedeeltes ter hoogte van bruggen. Binnen de huidige vormgeving van de Uiterweg kunnen twee personenauto's elkaar passeren, waarbij de aanwezige fiets-suggestiestroken worden gebruikt om uit te wijken.

Om de verkeersbelasting van het zware verkeer, en het draaien daarvan op de Uiterweg, te verminderen is in 2010 een inrijdverbod voor vrachtwagens vanaf de Grundelweg ingesteld voor voertuigen met een lengte langer dan 12 meter. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt als voorwaarde dat eventueel zwaar verkeer dient te (kunnen) keren op eigen terrein.

Ontsluiting voor langzaam verkeer
Het plangebied wordt voor langzaam verkeer op dezelfde wijze ontsloten als voor het gemotoriseerde verkeer. Er zijn dus geen aparte verkeersverbindingen voor langzaam verkeer, zoals vrijgelegen voet- en fietspaden. Wel bestaat er voor voetgangers en fietsers in het zomerseizoen de mogelijkheid om per voetveer van het eindpunt van de Uiterweg naar de overzijde van de Ringvaart te worden gezet.

Parkeren
In beginsel wordt in het plangebied geparkeerd op eigen terrein. Wel zijn op enkele locaties van de Kudelstaartseweg en Herenweg parkeerplaatsen aanwezig in de vorm van 'langsparkeren'. In de periode tussen 1 april en 1 oktober geldt overdag een parkeerverbod langs de Uiterweg.

Met uitzondering van het parkeerterrein "De Kolenhaven", globaal ter hoogte van Stommeerweg 4 en de Loswal aan de Herenweg zijn er in het plangebied geen openbare parkeerterreinen aanwezig.

2.2.12 Watergangen en waterbergingen

In en langs het plangebied bevindt zich een aantal watergangen die een belangrijke functie hebben bij de instandhouding van de typische slagenstructuur en verkavelingspatroon van het Uiterweggebied. De watergangen staan in verbinding met de Ringvaart en de Westeinderplassen en vervullen derhalve tevens een functie voor de

pleziervaart, overigens zonder onderdeel uit te maken van een doorgaande route. Uitzondering hierop zijn de Aardbeiensloot, de Brandewijnsloot en de Hansesloot.

2.2.13 Wonen

In het plangebied bevinden zich voornamelijk grondgebonden eensgezinswoningen. De woningen vormen tezamen het lint van de Uiterweg, en voor zover gelegen binnen het plangebied, de linten van de Stommeerweg/Kudelstaartseweg en de Herenweg.

De lintbebouwing bestaat doorgaans uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. In een aantal gevallen komen ook rijwoningen voor. Op de hoek van de Kudelstaartseweg en de Herenweg bevindt zich een gebouw met gestapelde woningen.



Woningen Vrouwentroost
Op een tweetal percelen in het buurtschap Vrouwentroost (Kudelstaartseweg 60 en 92) zijn op de voormalige bedrijfskavels bouwmogelijkheden gecreeerd voor de realisatie van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Op beide locaties zijn 7 woningen toegestaan.

Woningen achter het lint
De volgende woningen vormen geen onderdeel van de lintbebouwing in het plangebied, en zijn gelegen achter het betreffende lint:

- de woning aan de Uiterweg 13 A en C;
- de woning aan de Uiterweg 173;
- de woning aan de Uiterweg 353;
- de woning aan de Uiterweg 417 A;
- de woning aan de Uiterweg 417 C;
- de woning aan de Stommeerweg 72.

Ook de woningen aan de Herenweg 80A, 82, 86 en 102 maken vanwege de solitaire ligging geen onderdeel uit van het lint. Dit geldt ook voor de bovenwoningen op Kudelstaartseweg 64 A en B en Herenweg 100 en de woningbouwontwikkeling achter op het perceel Kudelstaartseweg 150.

Bedrijfswoningen
De woningen op de volgende locaties doen van oudsher dienst als bedrijfswoning van het ter plaatse aanwezige (jachthaven)bedrijf:

- de bedrijfswoning aan de Uiterweg 235 A;
- de bedrijfswoning aan de Uiterweg 341;
- de bedrijfswoning aan de Uiterweg 245 B;
- de bedrijfswoning aan de Uiterweg 407 A;
- de bedrijfswoning aan de Herenweg 68;
- de woning aan de Kudelstaartseweg 228 A.

2.2.14 Woonarken

Aalsmeer is een waterrijke gemeente. Van oudsher bevinden zich in de gemeente dan ook vele woonarken. Oorspronkelijk dienden de woonarken vooral om arbeiders die werkzaam waren op één van de vele tuinbouwbedrijven een onderkomen te bieden. De woonarken binnen het plangebied zijn vooral langs de Uiterweg, de Herenweg, de Kudelstaartseweg en de Stommeerweg gelegen.

De huidige woonarken in de gemeente en binnen het plangebied zijn onder te verdelen in twee categorieën: woonarken in gebruik als (volwaardig) woonverblijf (permanente bewoning) en woonarken in gebruik als recreatieverblijf (niet-permanente bewoning). Op laatstgenoemde arken mag, voorzover deze zijn gelegen binnen jachthavens, onder voorwaarden gedurende het gehele jaar verbleven worden. Dit is anders voor de woonarken voor recreatief verblijf buiten de jachthavens. Hierop mag slechts gedurende de periode tussen 1 april en 15 oktober verbleven worden.

2.3 Inventarisatie van waarden

In het plangebied is tevens verkennend en inventariserend onderzoek verricht naar de bestaande planologische waarden in het plangebied. Dit gebiedsgerichte onderzoek betreft onderzoek dat van belang is voor het gehele plangebied of substantiële delen daarvan, en waarvan de resultaten een plaats hebben gevonden in de regels van het bestemmingsplan (dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen). Deze regels strekken ertoe om de waarden in het plangebied te beschermen.

2.3.1 Natuurlijke en landschappelijke waarden

2.3.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders hebben op 27 november 2012 de natuurwaardenkaart Aalsmeer vastgesteld. Volgens deze kaart heeft het gebied van de Westeinderplassen een hoge tot zeer hoge natuurwaarde.

Naast natuurlijke waarden heeft het gebied ook bijzondere landschappelijke waarden. Deze landschappelijke waarden hangen samen met het uitgebreide net van watergangen en de zo typerende landjesstructuur.

Uit de gegevens van de Regiegroep Natura 2000 Nederland blijkt dat er in en direct rond Aalsmeer geen Natura 2000 gebieden aanwezig zijn. De dichtst nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn Botshol (ca. 10 km), Nieuwkoopse Plassen en De Haeck (ca. 11 km).

2.3.1.2 Flora en fauna

Ook in ecologische zin is het gebied waardevol. Door de vele waterkanten en besloten percelen is het gebied uitermate geschikt voor amfibieën, watervogels en vlinders. Ook in het water is sprake van een rijke flora en fauna. Bijzondere vissoorten die in het water voorkomen zijn de meerval, de houting en de kleine modderkruiper. Het water en de oevers zijn voorts van belang voor verschillende vleermuissoorten die hier foerageren, zoals de meervleermuis. In dit verband dient ook de ringslang genoemd te worden.

De natuurwaarde van het gebied manifesteert behalve in en rond het water ook in onder meer aaneengesloten bospercelen, groene weides op kleinere percelen, houtwallen en solitaire bomen.

Verder is ook het moeras en elsebroekbos in het plangebied het vermelden waard. In dat verband zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden.

- de rietlanden aan de zuidkant van de Westeinderplas: Ruigenhoek en Wildernis. Deze rietlanden behoren tot de ecologische hoofdstructuur. De rietlanden vormen een belangrijke paaiplaats voor de meerval;
- de moerasbosjes en rietlanden ten zuiden van de kleine Poel. Een deel hiervan behoort tot de ecologische hoofdstructuur.

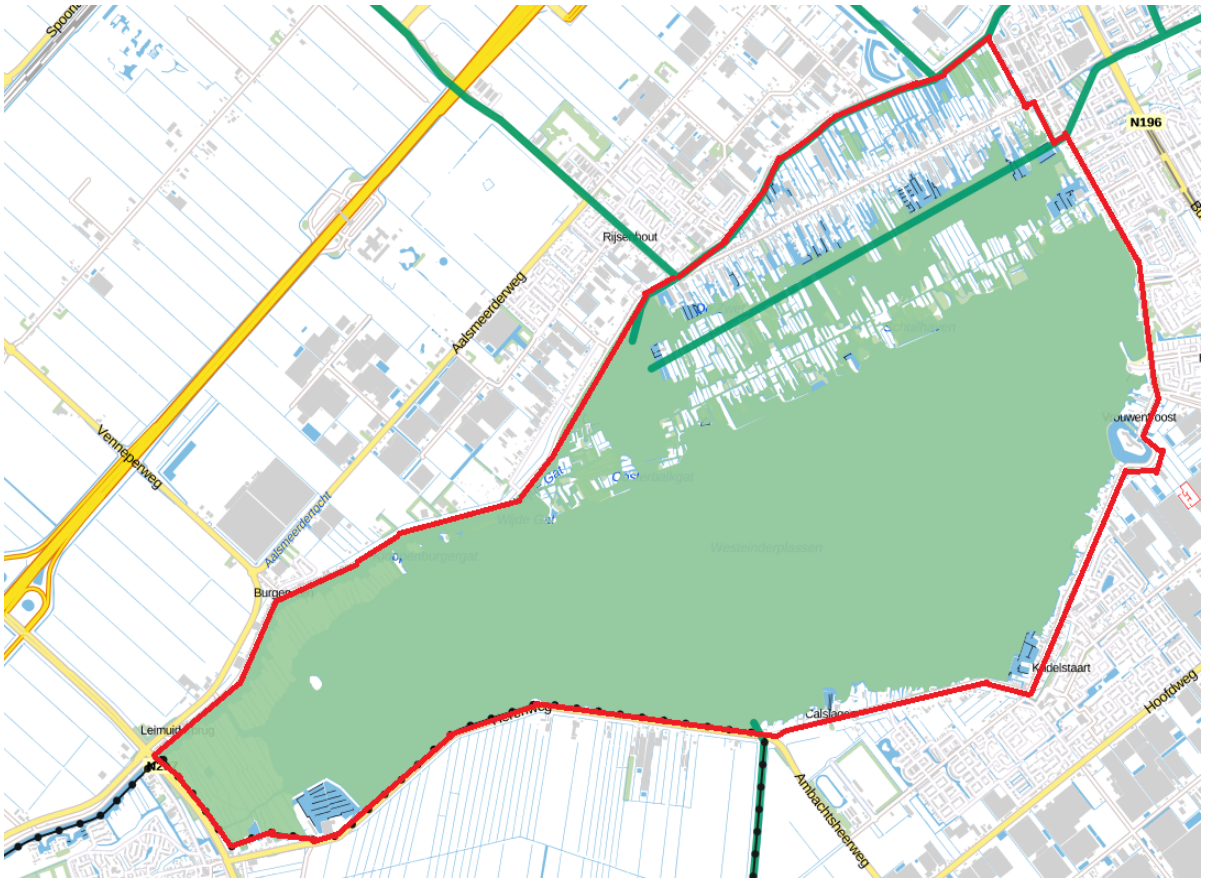
Deze gebieden vormen tezamen met de aangrenzende oeverlanden, rietlanden, moerasjes en waterlopen het kerngebied voor de meer watergebonden planten- en diersoorten.

Samenvattend komen de volgende natuurtypen het meest voor in het plassengebied:
- Moerasbos op venige bodem
  Dominerende soorten zijn hier zwarte els en moerasplanten. Dit natuurtype is van belang voor reptielen, amfibieën en vogels.
- Gemaaid rietland
  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.
- Oeverstrook
  Het gaat hierbij om natuurvriendelijke oevers die naast een waterkerende functie nadrukkelijk een functie hebben voor de natuur. Bij deze oevers is er een geleidelijke overgang van water naar land, waardoor er variatie is in waterdiepten. Hierdoor zijn de groeiomstandigheden gevarieerd en komt er een diversiteit aan oeverplanten, waterplanten en diersoorten voor.
- Plas/dras en poelen
  Het gaat hierbij om wateren met voedselrijk, vrij helder (vrijwel) stilstaand water, waarin waterplanten groeien en verlanding vanaf de oever plaatsvindt. Het water is in het gebied veelal ontstaan door het afgraven van veen. De waterstand is niet gereguleerd. Dit natuurtype is interessant voor waterplanten, insecten, amfibieën en kleine visachtigen.
- Kruidenrijk grasland
  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, zie hierna onder Groene As.

2.3.1.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Ook in de toekomst wil de Provincie een groen, aantrekkelijk en toegankelijk Noord-Holland waarborgen. Dit doet zij door het realiseren van een provinciale groenstructuur voor mensen, dieren en planten. Deze groenstructuur beschermt de biodiversiteit, biedt ruimte voor het behoud door ontwikkeling van de Noord-Hollandse landschappen en is zo toegankelijk mogelijk voor bewoners en bezoekers van Noord-Holland. Bij het realiseren van deze groenstructuur zoekt de Provincie actief naar mogelijkheden om aanleg en financiering van natuur te koppelen aan andere ontwikkelingen. Hierbij wordt gezocht naar koppelingen met landbouw in het gebied voor gecombineerde landbouw, waterberging, landschapsbescherming en in sommige gevallen woningbouwontwikkeling.

Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN, waar ook natuurbruggen, natuurverbindingen en onze beide Nationale Parken deel van uitmaken, vormt een samenhangend netwerk van (inter-) nationaal belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Het NNN wordt in de periode tot en met 2027 gerealiseerd. Het NNN wordt beschermd op grond van onze Provinciale Ruimtelijke Verordening. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura2000, het Europese natuurnetwerk dat op grond van de Natuurbeschermingswet wordt beschermd. De Provincie Noord-Holland is in veel gevallen bevoegd gezag om een afweging te maken, als sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarden van het natuurgebied. Doorgaans zijn dergelijke ontwikkelingen niet toegestaan. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen, die een negatief effect hebben op natuurgebieden, toch moeten doorgaan vanwege een groot maatschappelijk belang en gebrek aan alternatieve locaties, wordt de schade aan de natuur zoveel mogelijk gemitigeerd en gecompenseerd.



Grote delen van het plangebied maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland, waaronder de zuidelijk gelegen rietlanden, het water van de Westeinderplassen en de centraal gelegen eilanden. Ook bevindt zich in het plangebied een natuurverbinding. Deze loopt in zuidwestelijke richting over de Kleine Poel naar de Grote Poel.

Voor de beschrijving van de kenmerken en waarden van deze onderdelen van de NNN wordt verwezen naar de voorgaande subparagraaf.

Bescherming en voorkoming negatieve effecten

- Toegelaten en niet-toegelaten activiteiten

Door de recreatieve betekenis van dit gebied wordt bij het gebruik van dit gebied een goede combinatie van natuur en recreatie nagestreefd. Dit betekent dat er meer recreatieve ontwikkelingen mogelijk en toegestaan zijn, mits ze de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet schaden.

- Maatregelen en waterbeheer

Voor de Westeinderplassen geldt dat de toevoer van voedingsstoffen (o.a. fosfor) erg hoog is. Vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt er onderzoek gedaan naar het behoud en een toename van de driehoeksmosselen, die ervoor zorgen dat het water ondanks de voedingsstoffen helder blijft. Daarnaast worden de kopslootjes nabij de Ringvaart gebaggerd en wordt er gewerkt aan het herstel en behoud van de (natuurvriendelijke) oevers en zijn algenmixers geplaatst in sloot langs de Uiterweg. Hierbij probeert het Hoogheemraadschap mee te liften met particuliere initiatieven.

- Inrichting en beheer

Bij de inrichting en het beheer zal rekening moeten worden gehouden met de soorten en levensgemeenschappen waarvoor de Bovenlanden van belang zijn. Dit zijn met name planten en dieren uit levensgemeenschappen van water, moeras, natte ruigten en struwelen.

2.3.1.4 Groene As

Met het provinciale programma 'de Groene As' wordt een landschappelijke, recreatieve en ecologische structuur tot stand gebracht tussen de grote landschappelijke elementen zoals het Spaarnegebied, Amsterdamse Bos, Westeinderplassen en het Noord– en Zuid-Hollandse veenweide- en plassengebied (Groene Hart). De eilanden van de Westeinderplassen vormen een belangrijk onderdeel van deze verbinding.



Er zijn door de provincie gelden gereserveerd voor de aankoop van 10 tot 15 hectare vrijkomende agrarische percelen, te realiseren tussen nu en uiterlijk 2020. De stichting De Bovenlanden, belast met de aankoop en herinrichting van de percelen, streeft naar de verwezenlijking van een ook in hoogte afwisselend natuurlandschap.

2.3.2 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een gebied dat op de Archeologische Verwachtingskaart (2010) is aangegeven als 'waardevol' en van 'hoge waarde'. Dit betekent dat de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden in de bodem hoog is. Binnen dit gebied is archeologisch vooronderzoek vereist bij plannen die een bodemverstoring teweeg brengen met een oppervlakte van 50 vierkante meter of meer (groen gekleurde deel) en een diepte van 40 cm of meer.

De noord- en westzijde van het gebied (blauw gekleurde gedeelte) is aangeduid als van 'middelhoge waarde'; hier geldt dat archeologisch vooronderzoek vereist is bij plannen die een bodemverstoring teweeg brengen met een oppervlakte van 500 vierkante meter of meer en een diepte van 40 cm of meer.



Legenda

Archeologisch onderzoek vereist bij plannen:

- 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
- Groter dan 10.000 m2 en dieper dan 40 cm
- Archeologievrij
- Molen
- Kerk

Zowel Fort Kudelstaart als de voormalige begraafplaats Calslagen aan de Herenweg zijn op de Archeologische Verwachtingskaart aangegeven als gebieden met een zéér hoge archeologische verwachtingswaarde (AMK-terrein, rood aangegeven op de kaart). In deze gebieden dient bij de elke bodemverstoring inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden en dient een vergunning aangevraagd te worden bij de gemeente. Deze locaties vallen echter buiten dit bestemmingsplan. Slechts kleine stroken van deze zeer hoge verwachtingswaarden binnen het wegtrace van de Kudelstaartseweg en Herenweg maken deel uit van dit bestemmingsplan.

In het noordelijke deel van het plangebied werden geen archeologische resten aangetroffen. Dit deel van het terrein heeft een lage archeologische waarde en hier behoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

2.3.3 Andere cultuurhistorische waarden in het plangebied

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren: landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. Deze aspecten zijn verder uitgediept en beschreven in de cultuurhistorische nota "Gebroken landen, geheelde gronden", zoals vastgesteld door de raad van Aalsmeer op 29 maart 2012.

2.3.3.1 Nationale Landschappen

Het gebied van de Westeinderplassen bevindt zich binnen de grenzen van het Groene Hart. Dit Nationale Landschap kenmerkt zich door diversiteit en openheid, het veenweidekarakter als ook de rust en stilte die er heerst. Een deel van het plangebied bevindt zich ook binnen het Nationale Landschap van de Stelling van Amsterdam, welke als Werelderfgoed nader is beschreven in paragraaf 2.3.3.3 van deze toelichting.

De genoemde landschappen zijn vanwege hun belangrijke natuur- en cultuurwaarden beschermd en vallen daarom onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie. De provincie dient ervoor te zorgen dat in deze gebieden extensieve vormen van recreatie worden ontwikkeld, waarbij de bijzondere waarden van deze gebieden voorop staan. Met de vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Verordening op 3 februari 2014 zijn de nationale landschappen onder het regime van de bufferzones gebracht.

2.3.3.2 Landschapstypen

Het gebied van de niet-verveende en hogere landen (Bovenlanden) rond de oude ontginningslinten van de Uiterweg en de (verdwenen) Westeinderdijk, tussen de kleine en de grote poel, zijn onderscheidende deelgebieden met een hoge cultuurhistorische waarde.

Het Uiterweggebied is reeds in een vroeg stadium verkaveld. De ontginningen hebben plaatsgevonden vanaf opgehoogde kaden, waarlangs ook de woningen zijn gesitueerd. Loodrecht op de parallel aan de vroegere oever van de Haarlemmermeer lopende kaden liggen smalle, langgerekte kavels, met daartussen sloten voor de ontwatering. Door het baggeren van de sloten en afkalving van de randen, zijn relatief brede sloten ontstaan. De vele kopsloten tussen Ringvaart en Uiterweg enerzijds en tussen de poelen en de Uiterweg anderzijds vormen een kenmerkende landjesstructuur. Deze structuur is ook duidelijk aanwezig in het plangebied.
Binnen de 'kamstructuur' van water en land zijn in het omliggende plassengebied ook enkele doorgaande waterverbindingen aanwezig tussen de poelen en Ringvaart.

2.3.3.3 Cultuurhistorische elementen

Werelderfgoed (Stelling van Amsterdam)

Naar aanleiding van de Vestigingswet 1874 werden de verdedigingslinies van Nederland heringedeeld en op veel punten herzien. Eén van de voornaamste wijzigingen bestond uit de aanleg van de "Stelling van Amsterdam", een kring van permanente versterkingen rond de hoofdstad. De Stelling van Amsterdam had een tweeledig doel: een beschermingslinie rond de hoofdstad en een laatste verdedigingslinie (een nationaal reduit).

De linie tussen de Westeinderplassen en de Drecht of Vuurlinie (ook wel: Vuurlijn) maakt deel uit van het zuidoostfront van de "Stelling van Amsterdam". De vuurlinie bestaat uit hoge dijken, die de noordelijke grens van de inundatieterreinen vormen, maar met een grillig verloop. Aan de westzijde sluit de Vuurlinie aan op de Westeinderplassen (de Grote Poel) en de Kleine Poel als natuurlijke barrière. In deze omgeving is ook het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen.

Vanwege de grote cultuurhistorische, landschappelijke en plaatselijk ook ecologische betekenis van de linie, is de Stelling van Amsterdam in zijn geheel geplaatst op de Werelderfgoedlijst van UNESCO. Het Fort Kudelstaart, gelegen buiten het plangebied, is tevens aangewezen als Rijksmonument. De ontvangkom en inlaatsluis direct ten noorden van het fort zijn aangewezen als Provinciaal monument.

Monumenten
Naast de genoemde landschappen en erfgoederen is in de omgeving van het plangebied ook een aantal objecten en panden aanwezig met een grote cultuurhistorische waarde. De cultuurhistorische waarden van deze objecten en panden houdt verband met het agrarische verleden van het gebied. Het lint van de Uiterweg is het enige lint waar de zogenaamde langhuisboerderijen voorkomen. Het Rijk heeft een heel aantal van deze boerderijen aangewezen als Rijksmonument. Daarnaast zijn ketelhuizen met bijbehorende schoorstenen waardevolle objecten.

De draaiplank en de ingangspartij, als onderdeel van de Uiterweg, alsmede de brug over de Aardbeiensloot, zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De draaiplank en de ingangspartij zijn globaal gelegen ter hoogte van de Uiterweg 106 en ook de Aardbeienbrug is gelegen in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast heeft ook een aantal woningen aan de Uiterweg en Stommeerweg de status van gemeentelijk monument, evenals een drietal gebouwen aan de Westeinderplas met een functie ten behoeve van de watersport.

De onderstaande lijst geeft het volledige overzicht van monumenten in het plangebied:

- *Rijksmonumenten*

. Voormalige boerderij, Uiterweg 15;
. Voormalige boerderij, Uiterweg 25;
. Voormalige boerderij, Uiterweg 28-30;
. Voormalige boerderij 'Historische tuin', Uiterweg 32 en 32A;
. Voormalige boerderij, Uiterweg 34;
. Voormalige boerderij, Uiterweg 106;
. Voormalige boerderij, Uiterweg 174;
. Voormalige boerderij, Uiterweg 183;
. Woonhuis, schuren, walhok en kas, Uiterweg 207;
. Voormalige boerderij, Uiterweg 228;
. Voormalige dokterswoning met praktijkruimte en tuin, Stommeerweg 22;

- *Provinciale monumenten*

. Ontvangkom en inlaatsluis, Kudelstaartseweg nabij 96.

- *Gemeentelijke monumenten*

. Woonhuis, Uiterweg 9;
. Woonhuis, Stommeerweg 120;
. Clubgebouw zeilvereniging Nieuwe Meer, Stommeerweg 2;
. Clubgebouw Westerend, Stommeerweg 72D;
. Kantoorpand Hilverda, Stommeerweg 4-6;
. Woonhuis, Stationsweg 24;
. Jachthavengebouw en restaurant, Kudelstaartseweg 226;
. Woonhuis, Uiterweg 142-144;
. Ophaalbrug 'Aardbeienbrug', Uiterweg nabij 106;
. Woonhuis, Uiterweg 222.

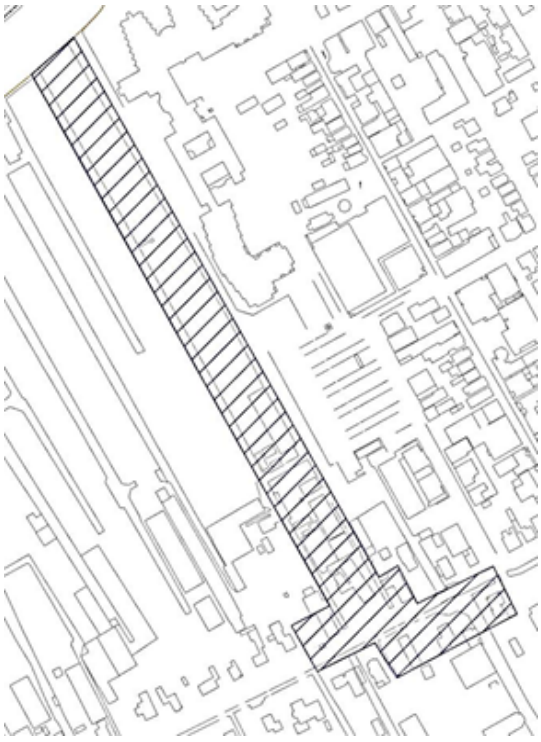
Beschermde dorpsgezichten
Het doel van aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht is dat de identiteitsbepalende elementen en de hoofdstructuur van het gebied in stand blijft, en dat de functionele ontwikkeling in hoofdlijn blijft aansluiten op de historische ontwikkeling. Het doel van een aanwijzing is niet om het gebied te 'bevriezen' of 'op slot te zetten', maar wel om ruimtelijke ontwikkelingen en wijzigingen binnen het dorpsgezicht meer bewust te doen toetsen aan de historische karakteristieken van het (cultuur)historisch waardevolle gebied. De lokale cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

De gemeente Aalsmeer heeft de afgelopen jaren de volgende gebieden aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

. Het Plassenlint, Stommeerweg 4 t/m 135; Kudelstaartseweg 14, 16; Zwarteweg 1;
. De ontginningsbasis, Uiterweg 9, 13, 15, 20, 32, 34.



Begrenzing Het Plassenlint (2015)



Begrenzing De Ontginningsbasis (2013)

Het beschermde dorpsgezicht de Ontginningsbasis gaat over het begin van de Uiterweg. Het beschermde gedeelte vormt het begin van een lang lint van oorspronkelijk overwegend agrarische bebouwing met daarachter lange, smalle kavels tot aan het water dat aan weerszijden loopt: de Ringvaart aan de noordzijde en de plassen aan de zuidzijde. Met zijn lange, smalle kavels, de doorzichten naar de achterliggende waterpartijen, de sloot die nog aan één zijde langs de weg loopt, de vele eenduidige bruggetjes, de smalle berm en de overvloedige groene tuinen rond de vrijstaande bebouwing, veelal in de vorm van langhuisboerderijen, is het een karakteristiek stuk Aalsmeer. Dit deel is exemplarisch voor de lintbebouwing zoals die meer in Aalsmeer voorkomt.

Het beschermde dorpsgezicht het Plassenlint is een langgerekt gebied langs de oostelijke oever van de Westeinderplas en de Kleine Poel. Het is een deel van het dorp waar sinds het begin van de twintigste eeuw een aantal centrale functies werden gerealiseerd die voor de gemeente Aalsmeer van grote cultuurhistorische en ruimtelijke betekenis zijn. De individuele bebouwing langs de oever gaat aan de zuidzijde van het beschermde gezicht over in een ruim zicht over de plas met aan het eind het karakteristieke beeld van de Aalsmeerse watertoren. Dit dorpsgezicht brengt verschillende kwaliteiten van Aalsmeer bij elkaar: landschappelijk schoon direct tegen het centrum van het dorp aan; belangrijke dorpse functies als station, kerk, klooster, begraafplaats, jachthaven, notabelenwoningen en watertoren; de bijzondere architectuur van de Aalsmeerse architect Berghoef; en het weidse uitzicht over de plas. Door zijn langgerekte karakter brengt dit beschermde dorpsgezicht al die functies en een diversiteit aan Aalsmeerse ruimtelijke bijzonderheden bij elkaar in een overzichtelijk kader.

2.3.4 Aardkundige waarden in het plangebied

Aardkundige waarden vertellen ons iets over de manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. Het Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden van de provincie Noord-Holland geeft inzicht in de wijze van bescherming en behoud van verschillende gebieden met aardkundig erfgoed binnen de provincie. Een deel van de oeverlanden aan de westzijde van de Westeinderplassen behoort toe aan aardkundig waardevol gebied Westeinderplassen (62e).

De Westeinderplassen zijn net als Meerzicht, Nieuwe Meer en De Poel gelegen op de stuwwalboog van het Bekken van Amsterdam en bestaan uit water en veenlandjes. Deze plassen zijn waarschijnlijk ontstaan na zanduitgraving en bestaan uit eutroof (zegge)rietveen en mosveen. De bodem is te classificeren als vlietveengrond. De hydrologische situatie wordt gekenmerkt door een hoge grondwaterstand. Hierdoor zijgt het grondwater weg naar de omliggende gebieden. De ecologie van de gebieden bestaat uit diverse veensoorten, elzenbroekbos, veenmosrietlanden en zure, voedselarme rietlanden. De deelgebieden vallen onder de fysisch geografische eenheid niet veraard, niet gerijpt veen. Het gebied bestaat uit kenmerkende, weinig verscheiden, (tamelijk) gave vormen met geen genetische, maar wel ruimtelijke interne samenhang. Het fenomeen is niet zeldzaam, in de regio Waterland en Zaanstreek zijn diverse vergelijkbare gebieden aan te treffen. Het gebied heeft wel educatieve, maar geen wetenschappelijke waarde.

De gebieden hebben allemaal te maken met een ernstige maaivelddaling en zijn dus gradatiegevoelig. Specifiek voor de Westeinderplassen geldt de jachthaven als een actuele aantasting van het gebied. Voor bescherming van de aardkundige waarden is het van belang dat er geen peilverlaging van het oppervlakte- en grondwater plaatsvindt. Daarnaast mag er geen gebiedsvreemd water worden ingelaten en mogen de gebieden, buiten de paden, niet betreden worden. In principe zijn groot- en

kleinschalige ingrepen, verblijfsrecreatie, intensieve dagrecreatie, stortplaatsen en boringen niet toegestane activiteiten.

2.3.5 Waterkeringen

Binnen het plangebied ligt een regionale waterkering op en langs de Stommeerweg, Kudelstaartseweg en de Herenweg. Ter bescherming van deze kering zijn op de Legger van het Hoogheemraadschap kern- en beschermingszones aangegeven. Op grond daarvan is een aantal werkzaamheden verboden teneinde het waterkerende vermogen van de kering niet aan te tasten.

HOOFDSTUK 3 BELEID

Voor de wettelijk voorgeschreven waardering van functies in het plangebied, waarvan de inventarisatie is weergegeven in hoofdstuk 2. van deze toelichting, is de bepaling van de randvoorwaarden waarbinnen die waardering moet plaatsvinden, noodzakelijk. Dit kader wordt gevormd door de ruimtelijke randvoorwaarden die de andere overheden dan de gemeente hebben gesteld. De randvoorwaarden worden onderscheiden in die welke zijn gesteld in het beleid voor de ruimtelijke ordening zelf, en die welke in andere sectoren van overheidsbeleid zijn gesteld.

A. BELEID VAN DE GEMEENTE

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

3.1 Structuurvisie Uiterweg

Zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 23 april 2015

Met deze structuurvisie heeft de gemeente zich ten doel gesteld om voor het gebied van de Uiterweg een toekomstbestendig ontwikkelperspectief te schetsen, waarbij ruimtelijke en duurzame kwaliteit en economisch welvaren hand in hand gaan.

De structuurvisie onderkent dat de ambitie van Aalsmeer Waterdorp, zoals neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, in toenemende mate onder grote druk komt te staan. Economische zowel als demografische ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de watersport allang geen groeisector meer is. Onder meer de vergrijzing van de watersport is een belangrijk punt van zorg. Dit stelt de gemeente voor de opgave de jachthavenbedrijven in het gebied te faciliteren bij het zoeken naar nieuwe verdienmodellen.

Ook op andere terreinen dient zich een problematiek aan die dringend om oplossingen en regie vraagt, waaronder die van de vrijkomende kweekgronden. Veel ondernemers in het gebied zien geen toekomst meer in de (glas)tuinbouw. Dat vraagt om ingrijpen, anders zal het landschap in de loop van de tijd verrommelen. Ook zal er ingegrepen moeten worden om de unieke eilandenstructuur in de Westeinderplassen te behouden. Veel van de voormalige akkers zijn slecht beschoeid en de landen zullen, als er niets wordt gedaan, steeds verder afkalven. Daarnaast stelt de verdergaande economische neergang van de van oudsher aanwezige trekheestercultuur de gemeente voor de uitdaging nieuwe bestemmingen te vinden voor voormalige agrarische gronden.

Maar de structuurvisie ziet ook kansen. Door ruimte te bieden aan differentiatie en specialisatie van de bedrijfsvoering kunnen jachthavenbedrijven in staat worden gesteld om nieuwe produkt-markt-combinaties aan te bieden. Daarnaast liggen er kansen om te profiteren van de sterke groei in de verblijfsrecreatie. Voor deze sector zijn er in de gemeente weinig mogelijkheden, waardoor kansen niet of nauwelijks worden benut. Door in te zetten op (met name) watergerelateerd verblijfsrecreatie heeft de gemeente met de Westeinderplassen een belangrijke troef in handen om de ambitie van Aalsmeer als levendig en toeristisch waterdorp te verwezenlijken en de lokale economie te versterken.
De visie geeft ook de (stedenbouwkundige) kaders waarbinnen de doorontwikkeling van het Uiterweggebied mogelijk wordt gemaakt. Deze kaders worden behandeld in paragraaf 4.1.2.2 van deze toelichting.

3.2 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

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

De Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 beoogt de ambite van 'Aalsmeer Waterdorp' verder gestalte te geven en Aalsmeer als aantrekkelijke waterrecreatiegemeente op de kaart te zetten. Het bloemenimago van Aalsmeer is als gevolg van de ontwikkelingen in deze sector in de richting van de toerist aan het verbleken. Het gebied rond de Westeinderplassen moet de spil vormen van het toeristisch recreatief profiel. Daarvoor is een kwaliteitsimpuls nodig, zodat recreatie en toerisme als belangrijke pijlers van de economie beter benut kunnen worden. De Gebiedsvisie ziet hiervoor belangrijke kansen.

Om de ambitie verder vorm en inhoud te geven zijn de Bovenlanden in de Gebiedsvisie, samen met de Westeinderplassen, als ontwikkelgebied aangewezen. De hierboven genoemde structuurvisie Uiterweg is de uitwerking hiervan, althans voor wat betreft het gebied rond de Uiterweg. De oostelijke Bovenlanden (rond de Oosteinderweg) zijn in deze structuurvisie buiten beschouwing gelaten.

3.3 Ander beleid van de gemeente

3.3.1 Cultuurhistorische nota "Gebroken landen, geheelde gronden"

Zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 29 maart 2012

De cultuurhistorische nota “Gebroken landen, geheelde gronden”, geeft ter voorbereiding op nader cultuurhistorisch beleid een beschrijving en analyse van cultuurhistorisch onderscheiden deelgebieden en bevat een aantal beleidsaanbevelingen ten behoeve van het behoud en de bescherming van cultuurhistorische waarden. In de nota wordt het gebied van de niet-verveende en hogere landen rond de oude ontginningslinten van de Uiterweg, evenals de Oosteinderweg, Calslagen en Kudelstaart, als ook de (verdwenen) Westeinderdijk tussen de kleine en de grote poel, onderscheiden als deelgebied met hoge cultuurhistorische waarde.
De essentiële kenmerken van het deelgebied leiden tot de volgende beleids-aanbevelingen:

1. behoud en versterking van de karakteristieke bebouwingslinten en het bijbehorende verkavelingspatroon en bebouwingskarakteristiek;
2. behoud van het profiel en aanzien van de oude wegen zoals de Uiterweg en de Oosteinderweg, inclusief de nog aanwezige wegsloten;
3. behoud, versterking of ontwikkeling om te komen tot een redelijk “groen” aanzien van de achterkanten van de kavels in zijn totaliteit;
4. maatregelen voor het fysieke behoud van met name eilanden van de Westeinderdijk.

3.3.2 Nota Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid. Het gemeentelijk beleid van Aalsmeer is vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Aalsmeer d.d. 24 juni 2010 met bijbehorende beleidskaart. Volgens deze kaart geldt voor het plangebied een middelbare tot hoge archeologische verwachtingswaarde (zie verder paragraaf 2.3.2 van deze toelichting).

3.3.3 Nota Lintenbeleid

Zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 22 december 2011 en laatstelijk herzien is op 18 juni 2020

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 ontwikkelingen in woonlinten. Inzet van het beleid is om bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken. De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit.

De in het plangebied gelegen linten van de Uiterweg, Kudelstaartseweg/Stommeerweg en Herenweg worden in de beleidsnota alle gerekend tot de historische woonlinten van Aalsmeer. 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 voor- waarden die aan ontwikkelingen binnenlinten worden gesteld, gelden voor de verschillende linten tevens specifieke voorwaarden afgestemd op het oorspronkelijke kenmerkende karakter van het betreffende lint.

3.3.4 Groenvisie

Zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 2 oktober 2014

Op 2 oktober 2014 heeft de raad van de gemeente Aalsmeer een visie op groen, natuur en openluchtrecreatie vastgesteld. Deze Groenvisie bestendigt voor het gebied van de Uiterweg het ontwikkelperspectief van landschappelijk aantrekkelijk recreatiegebied. Speerpunten zijn versterking van zichtbaarheid en toegankelijkheid van de plas, het behoud van de eilandenstructuur en verbetering van het recreatieve produkt. Kansen voor de versterking van natuur en recreatie doen zich vooral voor bij de ontwikkeling van de Groene As. In de beleidsdoelstellingen wordt onderscheid gemaakt tussen de eilanden langs de Westeinderdijksloot en de Westeinderplassen enerzijds en de Bovenlanden anderzijds. Voor de eilanden zet de Groenvisie in op behoud van de eilandenstructuur, behoud en ontwikkeling van natuur en versterking van het extensieve recreatieve gebruik van de eilanden. Voor de Bovenlanden richt het beleid zich op behoud en versterking van het halfopen landschap, behoud en versterking van natuurwaarden en verbetering van recreatiemogelijkheden, met een accent op waterrecreatie en onder gelijktijdige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat recreatieve ontwikkelingen landschappelijk worden ingepast.

3.3.5 Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan

Zoals vastgesteld door de raad op 26 november 2009

Op genoemde datum heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de "Kadernota verkeer en vervoer" (hierna te noemen: kadernota) vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten en randvoorwaarden voor dit Aalsmeers Verkeer en Vervoerplan (het AVVP.)
De omlegging van de N201 en de nieuwe invulling van het voormalige tracé van de N201 hebben ruimtelijke consequenties in Aalsmeer. Gevoegd bij de bestaande knelpunten in de verkeersnetwerken levert dit een aantal concrete opgaven op, die bepalend zijn voor het functioneren van het (toekomstige) verkeer- en vervoersysteem in Aalsmeer. Deze opgaven zijn te herleiden aan de thema's bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

Voor de bereikbaarheid van Aalsmeer is de aanleg van de 'omgelegde N201' van cruciaal belang. Het zorgt voor een complete verandering van (doorgaande) verkeersstromen. Veel van de opgaven voor de toekomstige verkeersstructuur zijn te herleiden tot het dilemma tussen het bereikbaar willen houden van de gemeente,

zonder dat er te veel ongewenst verkeer door de kernen rijdt (leefbaarheid). Ook de lange gestrekte wegen (linten) binnen de gemeente maken een heldere keuze tussen de functie, vormgeving en het gebruik van de weg, noodzakelijk. Van belang daarbij is uiteraard het feit dat de Uiterweg een doodlopende weg betreft die uitsluitend een functie heeft voor het bestemmingsverkeer. De opties voor functie en gebruik zijn daardoor beperkt.

Openbaar vervoer
De gemeente Aalsmeer wil het regionale openbaar vervoer de komende jaren verbeteren. Er wordt onder andere een HOV-verbinding gerealiseerd in oost-westrichting via de bestaande N201. De lijnen 171 en 172 tussen Aalsmeer en Amstelveen blijven in principe gehandhaafd en worden zo hoogwaardig mogelijk uitgevoerd (snelheid, frequentie). Waar nodig en mogelijk worden op kruispunten en wegvakken aanvullende (optimaliserings)maatregelen getroffen. Daar waar de buslijnen elkaar kruisen is een nieuw busstation in Aalsmeer langs het tracé van de voormalige N201 (Burgemeester Kasteleinweg) voorzien.

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

Parkeren
Het beleid van de gemeente Aalsmeer is erop gericht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldoende parkeervoorzieningen te realiseren, conform de vastgestelde Nota Parkeernormen 2016. Deze normen zijn gebaseerd op de landelijke parkeerkentallen van de CROW. Het parkeren ten behoeve van bedrijfsfuncties, met name die op bedrijventerreinen, dient in principe op eigen terrein plaats te vinden.

3.3.6 Intergemeentelijk ruimtelijk beleid

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

De Herenweg gaat in het westen over in de Burgemeester Bakhuizenlaan gelegen in de gemeente Kaag en Braassem. Percelen aan de noordzijde hiervan strekken zich over beide gemeenten uit. In die zin is er een samenhang omdat er bijvoorbeeld één jachthaven op het grondgebied van beide gemeenten wordt geexploiteerd. Het bestemmingsplan zoekt in dit geval aansluiting bij de beleidsdoelstellingen van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' van de gemeente Kaag en Braassem.

3.3.7 Raadsmotie Integraal Lintenbeleid

Op 18 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de 'motie integraal lintenbeleid' aangenomen, waarin zij het college oproept zo spoedig mogelijk een integrale samenhangende visie voor alle gebieden ten aanzien van de Linten te ontwikkelen. Naar aanleiding van deze motie wordt separaat aan dit bestemmingsplan een werkwijze ontwikkeld die kijkt naar de regels en voorschriften die gelden voor de linten. Het doel is door middel van een "ja, mits" benadering (langlopende) handhavingszaken af te handelen. Deze benadering kan mogelijk leiden tot andere inzichten met betrekking tot bestaand beleid en regelgeving, o.a. ten aanzien van het bewonen en gebruiken van (bij)gebouwen, maar ook ten aanzien van verhardingen, steigers en recreatief gebruik. Uitgangspunt van deze benadering zal zijn dat bij (brand)onveilige situaties altijd direct handhaving zal plaatsvinden.

Naar aanleiding en ter afdoening van deze motie heeft het college een aantal denkrichtingen uiteengezet om wonen achter de Linten van Aalsmeer mogelijk te maken. Hiermee wordt een volgende stap gezet in de denkrichting naar definitieve oplossingen. Deze oplossingen worden gegeven in de vorm van procesvoorstellen voor (paraplu)bestemmingsplannen met de legalisatiemogelijkheid voor noodwoningen (1) en met het tijdelijk legaliseren van woonsituaties onder het persoonsgebonden overgangsrecht (2). Daarnaast heeft het college een beleidsregel vastgesteld omtrent mantelzorgwoningen (20 juli 2021) en is in het kader van de handhaving een beleidslijn Maatwerkregeling 'handhaving' woonsituaties Aalsmeer 2021 (20 juli 2021) vastgesteld (zie ook paragraaf 7.4

Het doel is om de procesvoorstellen voor de twee (paraplu)bestemmingsplannen in de komende periode tot uitvoering te brengen. Dit zal afhankelijk van de voortgang van de uitwerking onder de huidige wet of de Omgevingswet gebeuren.

B. BELEID VAN ANDERE OVERHEDEN

Met de volgende randvoorwaarden vanuit het sectorale beleid van de regio, de provincie en het rijk is bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening gehouden.

3.4 Beleid van de regio

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

3.4.1 Regionale Agenda 2014-2018 Stadsregio Amsterdam

Zoals vastgesteld door de Stadsregio Amsterdam op 9 december 2014

De gemeente Aalsmeer maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam, een samenwerkingsverband van 16 gemeenten in de regio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam werkt aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. Het meerjarenbeleid ten aanzien van de diverse beleidsterreinen is vastgelegd in de Regionale Agenda, welke eens in de vier jaar bij de start van een bestuursperiode wordt vastgesteld. In deze Regionale Agenda zijn de volgende relevante ambities uitgesproken:

- zorgen voor de aanleg en herstructurering van bedrijventerreinen;
- het versterken van Schiphol, Haven en Greenport;

- stimuleren van de creatieve kenniseconomie;
- verbeteren van de onderwijs- en kennisinfrastructuur,
- verbeteren van het regionaal toeristisch product;
- aantrekken van meer internationale evenementen.

Om deze ambities te realiseren dient ervoor te worden gezorgd dat toeristen die naar Amsterdam komen ook activiteiten buiten de stad Amsterdam bezoeken door het continueren van 'Amsterdam Bezoeken, Holland Zien', onder meer door het versterken van de regionale bereikbaarheid (OV, toeristische fietsroutes).

3.5 Beleid van de provincie

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

3.5.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018

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 Structuurvisie Uiterweg 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.

3.5.1.1 Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden

De Provincie stelt zich ten doel om ook in de toekomst een groen, aantrekkelijk en toegankelijk Noord-Holland te waarborgen. Dit doet zij door het realiseren van een provinciale groenstructuur voor mensen, dieren en planten. Bij het realiseren van deze groenstructuur zoekt de Provincie actief naar mogelijkheden om aanleg en financiering van natuur te koppelen aan andere ontwikkelingen. Hierbij wordt gezocht naar koppelingen met landbouw in het gebied voor gecombineerde landbouw, waterberging, landschapsbescherming en in sommige gevallen woningbouwontwikkeling.

Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN, waar ook natuurbruggen en natuurverbindingen deel van uitmaken, vormt een samenhangend netwerk van (inter-)nationaal belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Het NNN wordt in de periode tot en met 2027 gerealiseerd. Het NNN wordt beschermd op grond van onze Provinciale Ruimtelijke Verordening. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura2000, het Europese natuurnetwerk dat op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt beschermd. De Provincie Noord-Holland is in veel gevallen bevoegd gezag om een afweging te maken, als sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarden van het natuurgebied. Doorgaans zijn dergelijke ontwikkelingen niet toegestaan. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen, die een negatief effect hebben op natuurgebieden, toch moeten doorgaan vanwege een groot maatschappelijk belang en gebrek aan alternatieve locaties, wordt de schade aan de natuur zoveel mogelijk gemitigeerd en gecompenseerd.

3.5.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening
Zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 3 september 2019

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

Op 3 september 2019 hebben Provinciale Staten de meest recente wijziging van de PRV vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere regels voor glastuinbouwconcentratiegebieden aangepast en is de formele naamswijziging van Ecologische Hoofdstructuur naar Natuurnetwerk Nederland doorgevoerd.

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Deze verordening volgt de PRV op. Artikel 12.2 voorziet in een overgangsbepaling. Op dit bestemmingsplan is de overgangsbepaling 12.2 lid 1 onder b. van toepassing. Het ontwerp van dit plan is onder de werkingssfeer van de PRV ter inzage gelegd en is vastgesteld binnen 2 jaar nadien. De regels uit de PRV zijn daarom van toepassing op dit plan.

3.5.2.1 Regels voor het gehele grondgebied

Het uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals bedoeld in artikel 1.1.1, onder i. van het Besluit ruimtelijke ordening, in overeenstemming zijn met regionale afspraken (artikel 5a). Daarnaast stelt de PRV regels voor detailhandel (art. 5b), kleinschalige ontwikkelingen (art. 5c), transformatie van glastuinbouw (art. 5d) en woningen binnen de 20 Ke-zone (art. 5e). Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Het bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van een stedelijke ontwikkeling.

Binnen het plangebied ligt een aardkundig waardevol gebied. Artikel 8 van de PRV stelt dat in de toelichting van een bestemmingsplan dient te worden aangegeven in hoeverre rekening gehouden wordt met deze bijzondere waarden zoals deze zijn beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (11 mei 2004, Provincie Noord-Holland). Paragraaf 2.3.4 van deze toelichting geeft inzicht in de aardkundige waarden. Paragraaf 2.5 beschrijft in hoeverre hier rekening mee wordt gehouden. Het plan is dan ook niet in strijd met artikel 8.

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 worden tegengegaan.

3.5.2.2 Regels voor het Landelijk Gebied

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen daarin behouden en ontwikkelen. Het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' en 'ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit' heeft een belangrijke plek gekregen in de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Daarmee wil de provincie met haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie en landschap aansluiting zoeken bij het gedachtengoed zoals dat aanvankelijk in de Nota Belvedère (1999) is vastgelegd.

Artikel 15 van de PRV bepaalt dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied, ofwel buiten het bestaande stedelijke gebied, dient te worden voldaan aan een ruimtelijke kwaliteitseis. Deze kwaliteitseis is beschreven in de Leidraad

Landschap en Cultuurhistorie, zoals beschreven in paragraaf 3.5.3 van deze toelichting. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met (afwijken is mogelijk, maar moet goed woren gemotiveerd):
a. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
b. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren.
Hierbij moeten worden betrokken (aandacht besteden aan, maar het heeft geen bijzondere of verzwaarde status in de belangenafweging):
a. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
b. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke ensembles, en;
c. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

De toelichting van een bestemmingsplan dient aan te geven op welke wijze met de bovengenoemde aspecten rekening is gehouden of op welke wijze hieraan aandacht is besteed. Het gebied maakt deel uit van het ensemble 'Aalsmeer-Uithoorn' en binnen het plangebied ligt de 'Stelling van Amsterdam' als Provinciale structuur.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke stedelijke ontwikkelingen mogelijk binnen het Landelijk gebied, zodat een specifieke toets aan deze uitgangspunten achterwege kan blijven.

3.5.2.3 Regels voor de Groene ruimte
Artikel 19 van de PRV geeft regels voor het behoud en de ontwikkeling van Natuurnetwerk Nederland (NNN) en natuurverbindingen. Het plangebied kent grote oppervlakten die tot het NNN behoren, zoals de zuidelijk gelegen rietlanden, het water van de Westeinderplassen en de centraal gelegen eilanden. Voorts komen langs de Ringvaart nog versnipperde percelen voor die zijn aangewezen als NNN.

Daarnaast bevindt zich in het plangebied een natuurverbinding, voorheen ecologische verbindingszone. Deze loopt in zuidwestelijke richting over de Kleine Poel naar de Grote Poel. Een andere ecologische verbindingszone is gelegen over de Haarlemmer Ringvaart. Deze verbindingszone is gelegen in de gemeente Haarlemmermeer, en dus buiten het plangebied.

De toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te geven van de kenmerken en waarden van de NNN en de natuurverbindingen (zie paragraaf 2.3.1.2), de wijze waarop deze kenmerken en waarden beschermd worden en hoe negatieve effecten kunnen worden voorkomen (zie paragraaf 2.3.1.3).

3.5.2.4 Regels voor de Blauwe Ruimte
Artikel 30 van de PRV geeft regels voor de aanwezige regionale waterkeringen. De waterkerende functie dient in het bestemmingsplan beschermd te worden door middel van een vrijwaringszone. Het opnemen van de vrijwaringszone in een bestemmingsplan is vooral bedoeld om het overleg tussen waterbeheerder en gemeenten te faciliteren. Binnen het plangebied worden de Aalsmeerderdijk/Leimuiderdijk (noordzijde) en Stommeerweg/Herenweg/Kudelstaartseweg (oost-/zuidzijde) aangemerkt als een regionale waterkeringen.

3.5.2.5 Recreatiewoningen
Artikel 18 van de PRV bepaalt onder meer dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans. Voorts dient het bestemmingsplan regels te stellen ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie.

Een bestemmingsplan dat - na toepassing van artikel 5a of artikel 5c (PRV) - de oprichting van een nieuw complex van recreatiewoningen mogelijk maakt, stelt regels

ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie van het complex en het voorkomen van permanente bewoning van de recreatiewoningen.

3.5.2.6 Stelling van Amsterdam

Het plangebied is gelegen binnen een als zodanig door UNESCO aangewezen erfgoed van uitzonderlijke universele waarden (Stelling van Amsterdam). Op grond van artikel 21 van de PRV dienen in het bestemmingsplan regels opgenomen te worden ten behoeve van het behoud of versterking van de geldende kernkwaliteiten, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de door UNESCO aangewezen gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

3.5.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 10 april 2018

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 echter een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil dan ook 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. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is deze beleidsnota, waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd. Voor het plangebied is één relevante structuur (Stelling van Amsterdam) en één relevant ensemble (Aalsmeer - Uithoorn) beschreven.

Stelling van Amsterdam

Deze structuur bestaat uit twee militaire verdedigingsgordels uit de laat-19e, vroeg-20e eeuw. De verdediging werd uniek vormgegeven, met gebruikmaking van de karakteristieken van het omringende landschap en door het onder water zetten (inundatie) van het land. Dit is de reden dat de linies tevens zijn opgenomen in de Werelderfgoedlijst van UNESCO. De waterlinies zijn van groter belang dan enkel als krijgskundig monument. Ze brengen ook op markante wijze landschappelijke samenhang tot expressie en zijn daarmee een verrijking van het cultuurlandschap. Naast hun cultuurhistorische en landschappelijke betekenis vormen de linies een 'stiltelandschap' waar openheid en rust te ervaren zijn.

De verdedigingslinie was 135 kilometer lang en bestond uit 46 forten. Fort Kudelstaart is onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Bij de doorsnijdingen van de linie en op zichtafstand van elkaar werden forten gebouwd, van waar ook de geïnundeerde vlakte onder vuur genomen kon worden. Naastgelegen forten konden elkaar flankerend vuur geven. In de schootsvelden van de forten golden dan ook 'verboden kringen' (300, 600, 1000 m) als zones met beperkingen ten aanzien van bebouwing en beplanting. Van belang voor het plangebied is het vergroten van de herkenbaarheid van de forten. Het contrast tussen de front- (aarde, water) en de keelzijde (beton, staal) is een belangrijk

onderdeel hiervan. Daarnaast dient er historisch verantwoorde beplanting gebruikt te worden op de forten. Uit onderzoek is gebleken dat de forten een vaste beplantingsstructuur hadden.

Aalsmeer Uithoorn
Het ensemble Aalsmeer-Uithoorn ligt ten zuidwesten van Amsterdam en tussen de ensembles Haarlemmermeerpolder en Amstelscheg. Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijenlandschap en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige veenontginningslandschap (veenbovenlanden).

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. Aan de westrand van het ensemble vormen de ringvaart en de ringdijk van de Haarlemmermeer samen een ruimtelijke drager. 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-noordoostrichting Deze vormen een aantrekkelijke (recreatieve) zone tussen Amsterdam en het Groene Hart.

De Bovenlanden en de Westeinderplassen vormen een belangrijke ecologische en recreatieve verbinding tussen Amsterdam en het Groene Hart. Het zichtbaar houden van de Westeinderplas en het vergroten van de toegankelijkheid van het water is een belangrijk speerpunt uit de Leidraad. Door niet direct langs het water te ontwikkelen en de oevers in te richten als openbare ruimte kan het zicht op de plas vanaf de Kudelstaartseweg en de Herenweg behouden blijven.

3.6 Beleid van het Rijk

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

3.6.1 Structuurvisie(s) van het rijk

3.6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:
1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

3.6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke

ordening (Barro), de Amvb Ruimte. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen De Amvb is gericht op doorwerking van deze belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft betrekking op het plangebied en de ruimtelijke ontwikkeling die daar is voorzien. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de doelstellingen die vanuit het rijksbeleid zijn gesteld.

3.6.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. 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 (zie Staatsblad met nr. 389). 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. 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. 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. De procedures - in het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning - voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden.

De hierboven genoemde beperkingen betreffen:
- de bebouwing en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchtverkeer (artikel 2.2.1, 2.1.1b);
- de bebouwing en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchtverkeer (artikel 2.2.1a, 2.2.1c);

- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchtverkeer (artikel 2.2.2, 2.2.2a);
- bebouwing die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchtverkeer (artikel 2.2.3).

Op 1 januari 2018 is het gewijzigde LIB 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 of 3 woningen binnen lintbebouwing per bouwplan gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw (artikel 2.2.1d). In het landelijk gebied zal een verbod op nieuwe woningbouwlocaties worden verankerd in het LIB.

Conclusie
Een groot deel van het plangebied is gelegen binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit (artikel 2.2.1c). Daarnaast is een deel van het plangebied gelegen binnen zone 5 van het Luchthavenindelingbesluit (artikel 2.2.1d).

Binnen het plangebied gelden beperkingen ten aanzien van hoogte variërend van 23 tot maximaal 134 meter (artikel 2.2.2). In het overgrote deel van het plangebied zijn geen vogelaantrekkende functies toegestaan (artikel 2.2.3), zoals: industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, natuurreservaten of vogelreservaten, moerasgebieden of oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Op het plangebied ligt een gebiedsaanduiding ten behoeve van deze hoogtebeperkingen (toets- en radarhoogten) en beperkingen voor vogelaantrekkende bestemmingen. Er mogen geen gebouwen of bouwwerken worden gerealiseerd die hoger zijn dan op bijlage 5 en 6 van de planregels staat aangegeven, hier wordt aan voldaan. Tevens zijn binnen het plangebied geen bestemmingen aanwezig die een vogelaantrekkende werking hebben. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het luchthavenindelingbesluit.

3.6.3 Nota Belvedère
In 1999 is de Nota Belvedère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Uitgangspunt van deze nota is behoud door ontwikkeling.

Het programma heeft gedraaid tot en met 2009. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Stichting Erfgoed Nederland werken nu verder aan de ontwikkeling in het denken over erfgoed en ruimte. De beleidsdoelen zijn voortgezet en geborgd in de Modernisering van de Monumentenzorg en de Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte (2011) van het Ministerie van OC&W als aanvulling op de SVIR.

Delen van de gemeente Aalsmeer vallen binnen het Belvedère-gebied Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam is daarnaast in 1996 op de Lijst van het Werelderfgoed van de Unesco geplaatst en tevens als Nationaal Landschap aangewezen.

HOOFDSTUK 4 PLANINHOUD

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

A. PLANVISIE

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

4.1 Algemeen

Zoals beschreven in paragraaf 1.1 van deze toelichting heeft het bestemmingsplan primair als doel om het plangebied te voorzien van een actueel planregime. Vanuit deze conserverende doelstelling zullen de bestaande functies in het plangebied in beginsel positief worden bestemd.

Voorts heeft afstemming plaatsgevonden met het nieuwe ruimtelijke beleid dat de gemeente voor het plangebied voor ogen heeft. Dit betreft het beleid dat jonger is dan de datum van de voorheen geldende bestemmingsplannen.

Naast het conserverende en nieuwe beleid wordt ook een doorzicht beschreven van de toekomstige planontwikkeling die de gemeente voorstaat. Deze planontwikkeling is gebaseerd op het nieuwe beleid voor het plangebied maar wordt nog niet in dit bestemmingsplan geregeld.

Tenslotte heeft in het bestemmingsplan afstemming plaatsgevonden met de actuele wet- en regelgeving.

4.1.1 Conserverend beleid

Het (conserverend) bestemmen van de bestaande functies in het plangebied is overwegend gebaseerd op:

1. het beleid dat ten grondslag lag aan de voorheen vigerende bestemmingsplannen, met name de bestemmingsplannen "Uiterweg Plasoevers 2005" en "Woonarken";
2. het beleid dat de motivering (ruimtelijke onderbouwing) vormde van de vrijstellingen en ontheffingen waarmee in het verleden van dit bestemmingsplan is afgeweken.

4.1.2 Nieuw beleid

Het nieuwe ruimtelijke beleid voor het plangebied kan worden onderscheiden in de volgende onderdelen.

4.1.2.1 Algemeen

Specifiek voor woonbebouwing in de linten heeft de gemeenteraad op 18 juni 2020 de beleidsnota "2e herziening 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. Deze beleidsnota heeft, voor zover het dit bestemmingsplan betreft, vooral betrekking op het woonlint van de Uiterweg.

De nota lintenbeleid is reeds beschreven in paragraaf 3.3 van deze toelichting. De andere in deze paragraaf beschreven beleidsnota's hebben als bouwsteen gediend voor de structuurvisie Uiterweg. Deze structuurvisie wordt behandeld in de navolgende paragraaf.

Naast de relevente beleidsnota's heeft in het bestemmingsplan ook afstemming plaatsgevonden met de 'Beleidsregels planologische afwijkingen'. Deze beleidsregels hebben vooral betekenis voor de planologische regeling van dakkapellen, erkers en het vestigen van een bed and breakfast. Het laatstgenoemde thema heeft ook betekenis voor jachthavens.

4.1.2.2 Structuurvisie Uiterweg

Doelstelling van de structuurvisie
Het nieuwe ruimtelijke beleid voor het plangebied is hoofdzakelijk neergelegd in de structuurvisie Uiterweg, zoals vastgesteld door de raad van Aalsmeer op 23 april 2015. Deze visie is als ruimtelijke randvoorwaarde reeds aan de orde gekomen in paragraaf 3.1 van deze toelichting en heeft betrekking op het gehele plangebied met uitzondering van de Grote Poel en de plasoevers. Zoals gememoreerd heeft de gemeente zich met de visie ten doel gesteld om voor het gebied van de Uiterweg een toekomstbestendig ontwikkelperspectief te schetsen, waarbij ruimtelijke en duurzame kwaliteit en economisch welvaren hand in hand gaan.

De visie maakt duidelijk waar de gemeente met het gebied naartoe wil en geeft daarvoor de kaders en de spelregels. Deze zijn onder meer beschreven als ontwikkelstrategieën en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voor een deel zijn deze verder uitgewerkt op het niveau van de verschillende deelgebieden van het Uiterweggebied (gebiedspaspoorten).

Het beleid van de structuurvisie is ontwikkeld vanuit het besef dat de gemeente volledig afhankelijk is van de grondeigenaren en initiatiefnemers in het gebied om de ambitie voor de toekomst te verwezenlijken. De gemeente nodigt hen daarom ook uit om met concrete plannen te komen voor de verdere ontwikkeling van hun bedrijven en de transformatie van gronden en gebouwen. Het is aan de gemeente om richting te geven en binnen de grenzen van het aanvaardbare, daarin te faciliteren.

De structuurvisie biedt uitdrukkelijk geen blauwdruk voor de toekomst, maar zet een stip op de horizon. De uitdagingen voor het gebied zijn immers te groot en de samenleving te zeer in beweging, om tot in detail ontwikkelingen te kunnen voorspellen, uitwerken en vastleggen. De structuurvisie is dan ook vooral een kompas. Het biedt duidelijkheid over de speelruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een koers- en inspiratiedocument voor investeringen in het fysieke domein op het gebied van onder meer wonen, werken, natuur, sport en recreatie. Een document dat private partijen uitdaagt om initiatieven te nemen en te realiseren. De visie legt niet aan de voorkant alles vast, maar biedt - binnen kaders - ruimte voor dynamiek en maatwerk.

Ontwikkelstrategieën
De ruimtelijke ambities die de structuurvisie nastreeft zijn doorvertaald in een aantal ontwikkelstrategieën. Deze vallen uiteen in een basisstrategie en een topstrategie.

De basisstrategie richt zich op een aantal acute problemen en knelpunten dat het gebied in zijn greep houdt. De strategie streeft naar een vitaal plassengebied met een ruimtelijke basiskwaliteit. De oplossing wordt gevonden in initiatieven die een kwalitatieve of een economische meerwaarde opleveren. Wanneer we deze twee dimensies in een schema plaatsen, ontstaan vier kwadranten.

Het eerste kwadrant heeft betrekking op kleinschalige initiatieven die nauwelijks enige meerwaarde opleveren. Aan dergelijke initiatieven wordt in principe geen medewerking verleend. Het tweede kwadrant heeft betrekking op initiatieven met enkel een economische meerwaarde. Een voorbeeld hiervan is de doorontwikkeling van jachthavens conform de basisstrategie voor het toeristisch-economische profiel. De nadruk ligt daarbij meer op de consumptieve bestedingen en de totaal-beleving van verblijf en waterrecreatie. Ontwikkelingen van het tweede kwadrant mogen in beginsel rekenen op medewerking. Het derde kwadrant faciliteert ontwikkelingen die louter een kwalitatieve meerwaarde opleveren. Een voorbeeld hiervan is de transformatie van vrijkomende kweekgronden naar groen en natuur. Dit gaat uiteraard niet vanzelf. Op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling kunnen leegstaande kassen worden verwijderd en in een verhouding van 1:25 worden vervangen door recreatieverblijven of andere rode functies die passen in de basisstrategie. De opschoning en 'ontstening' die hiermee samenhangt levert een belangrijke kwaliteitswinst op.

Het vierde kwadrant wordt gevormd door initiatieven die zowel een kwalitatieve als economische meerwaarde voor het gebied opleveren. We hebben het dan over de zogenaamde topstrategie. Deze strategie richt zich op een onderscheidend plassengebied met een economisch verdienmodel dat voorsorteert op de toekomstige trends en ontwikkelingen in de (water)recreatie. Een duurzame transformatie naar nieuwe bedrijfsconcepten, welke zijn gericht op het aantrekken van nieuwe doelgroepen, langere verblijfstijden en meer bestedingen. De topstrategie faciliteert dus een vlucht naar voren waarbij duurzame transitie en economische transformatie hand in hand gaan. Naarmate een initiatief zich in de richting van de topstrategie, en dus het streefbeeld, beweegt worden de mogelijkheden voor projectrealisatie verruimd.

Gebiedspaspoorten
De structuurvisie Uiterweg is meer dan een globaal beleidsdocument en beoogt een helder afwegingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven die niet passen in het thans geldende bestemmingsplan. Deze initiatieven worden beoordeeld vanuit het besef dat de Uiterweg en de omliggende eilanden geen homogeen gebied vormen. De visie onderscheidt dan ook een veertiental verschillende deelgebieden (gebiedspaspoorten). Elk deelgebied heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die het gebied een eigen karakter en identiteit geven. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich verhouden tot deze kwaliteiten.

4.1.2.3 Werking van de structuurvisie

De structuurvisie heeft als doel om het gebied van de Uiterweg geleidelijk te transformeren naar een hoogwaardig en duurzaam watersportrecreatiegebied. Het slagen van deze transformatie is geheel afhankelijk van het particulier initiatief en zal uitsluitend plaatsvinden door middel van perceelsgewijze ontwikkeling. Het is daarom niet mogelijk om het ontwikkelingsgerichte beleid van de structuurvisie vooruitlopend daarop te vertalen in de regels van het bestemmingsplan. Waar mogelijk is met het beleid wel rekening gehouden in de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Ook dient de

structuurvisie als ruimtelijke onderbouwing van de nieuwe ontwikkelingen die met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

De structuurvisie Uiterweg blijft echter vooral een leidraad voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en voorziet in het afwegingskader om voor passende initiatieven af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De visie heeft een bindende werking voor de gemeente en biedt een zekere mate van voorspelbaarheid voor initiatiefnemers.

4.1.2.4 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.

4.1.2.5 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. De term 'bestaand bebouwd gebied' (BBG) bestaat formeel niet meer in de wet- en regelgeving. Nu wordt gesproken over 'bestaand stedelijk gebied' (BSG)en 'landelijk gebied'. BBG en BSG kunnen door de jurisprudentie door de jaren heen verschillend worden geintepreteerd;
- 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.

Bij verplaatsing van woonarken worden de bestemming waarbinnen de ligplaats is gelegen ('Water - Permanent Wonen' danwel 'Water - Verblijfsrecreatie') als één gezien met de omliggende bijbehorende bestemming 'Tuin'. Op deze bestemming is het oevergebruik van de woonark geregeld met de tuin en de bij de woonark behorende bouwwerken. het geheel vorm een ensemble. Bij verplaatsing dienen beide bestemmingen te worden herzien zodat de rechten op deze oude locatie komen te vervallen.

4.1.3 Nieuwe wet- en regelgeving

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).

Verder is de meest recente versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 3 september 2019 verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

Wijziging wetgeving woonarken
Op 21 januari 2017 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel "Wet verduidelijking voorschriften woonboten" aangenomen waarmee provinciale of gemeentelijke vergunningen of ontheffingen voor woonarken, voor zover aanwezig op het moment van inwerkingtreding, gelijk worden gesteld met een omgevingsvergunning. Deze wijziging zorgt ervoor dat de technische voorschriften van het Bouwbesluit 2012 niet van toepassing zijn op, op het moment van inwerkingtreding van deze wet bestaande woonarken of bestaande andere drijvende objecten die hoofdzakelijk worden gebruikt voor het verblijf van personen, ook niet als deze in de toekomst worden verbouwd. Voor deze bestaande woonarken gaat de zorgplicht van artikel 1a Woningwet als vangnet gelden. Nieuwe drijvende bouwwerken zullen wel moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Woonarken die na 1 januari 2018 zijn of worden gebouwd hoeven niet meer aan alle eisen te voldoen die voor gewone huizen gelden. Zo zijn er lagere plafonds en kleinere ruimtes mogelijk. Daarnaast gelden er afwijkende eisen met betrekking tot de constructie, brandveiligheid en het energieverbruik.

4.2 Specifieke visie naar functie

De planvisie bevat de volgende uitgangspunten voor (groepen van) functies:

4.2.1 Agrarische bedrijvigheid

Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande agrarische bedrijven te beschermen. Van oudsher is daarbij sprake van tuinbouw, al dan niet onder glas.

Omdat veel agrarische bedrijven in het plangebied geen kansen zien voor schaal-vergroting en moeite hebben om de bedrijfsopvolging te regelen, staat de continuïteit van deze bedrijven onder druk. Het ligt daarom in de verwachting dat het areaal aan kweekgronden in de komende planperiode verder zal afnemen.

De structuurvisie Uiterweg anticipeert hierop en biedt door middel van een ruimte-voor-ruimte regeling nieuwe perspectieven voor gebiedstransformatie. Op basis van deze regeling kunnen kweekgronden in een verhouding van 1:25 worden heringericht voor vervolgfuncties die passen in het streven naar een hoogwaardig waterrecreatiegebied. De resterende gronden krijgen daarbij een overwegend groene invulling.

Omdat deze transformatie perceelsgewijs zal plaatsvinden en de verscheidenheid aan mogelijke vervolgfuncties groot is, zijn de mogelijkheden voor het bestemmingsplan om uitvoering te geven aan het beleid van de structuurvisie beperkt.

4.2.2 Andere bedrijvigheid

Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande bedrijven in het plangebied conserverend door te bestemmen. Het ruimtelijk beleid voor het plangebied voorziet niet in de vestiging van nieuwe bedrijven, anders dan (recreatie- of andere) bedrijven die een bijdrage kunnen leveren aan de doelstelling van de structuurvisie om het

Uiterweggebied te transformeren naar een toekomstbestending waterrecreatiegebied. Voor deze gevallen blijft de structuurvisie Uiterweg het toetsingskader om eventueel af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

4.2.3 Recreatie

4.2.3.1 Jachthavens

De vele jachthavens in het plangebied vervullen een belangrijke functie voor de dagrecreatie en in het verlengde daarvan voor de natuur- en waterbeleving. Het bestemmingsplan heeft als doel de bestaande jachthavens te beschermen. Als gevolg van trends en ontwikkelingen in de jachthavensector komen de bezettingsgraden steeds verder onder druk te staan. Deze problematiek is in de structuurvisie Uiterweg uitvoerig beschreven en onderkend. Als antwoord daarop worden jachthavens onder bepaalde voorwaarden in de gelegenheid gesteld om de bedrijfsuitoefening te specialiseren, of juist te verbreden, met als doel om een toekomstbestendige verdienmodellen en nieuwe produkt-markt-combinaties te ontwikkelen. Het door de structuurvisie geboden ontwikkelingsperspectief kan door het bestemmingsplan niet rechtstreeks worden overgenomen als nieuwe planflexibliteit. De gewenste doorontwikkeling van jachthavens is immers volledig afhankelijk van het private initiatief. Op voorhand is niet duidelijk welke initiatieven zich eventueel zullen aandienen en op welke wijze deze zich zullen verhouden tot de naaste omgeving. Dit betekent dat per geval zal moeten worden bezien of het initiatief geen onevenredige milieubelasting op de omgeving zal veroorzaken en of ook anderzins zal worden voldaan aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Bij een positieve beoordeling kan eventueel met een planologisch besluit worden afgeweken van het bestemmingsplan. Wel wordt voor het water behorend bij de jachthavens, voor zover dat is gelegen buiten het landelijk gebied zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'Woonarken', de mogelijkheid geboden woonarken voor verblijfsrecreatie aan te leggen. Hierop kan op grond van de Ligplaatsenverordening jaarrond worden gerecreeerd.

4.2.3.2 Dagrecreatie

Naast jachthavens bevinden zich in het plangebied ook andere vormen van dagrecreatie. Het betreft dan voornamelijk de recreatiekavels die in het verleden zijn gecreëerd op agrarische bedrijfsgronden. Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel deze recreatiekavels te beschermen. Het realiseren van nieuwe recreatiekavels sluit echter niet aan bij de beleidsmatige doelstelling van de structuurvisie Uiterweg om het plassengebied geleidelijk te transformeren naar een kwalitatief hoogwaardig water-recreatiegebied. Het bestemmingsplan voorziet daarom niet langer in de mogelijkheid om agrarische gronden om te zetten in particuliere recreatiekavels.

4.2.3.3 Verblijfsrecreatie

Naast dagrecreatie bevinden zich in het plangebied ook enkele functies van verblijfs-recreatie. Het betreft in de eerste plaats de verspreidliggende recreatiewoningen die van oudsher in het gebied aanwezig zijn. Het bestemmingsplan heeft als doel deze functies van verblijfsrecreatie te beschermen. Meer recentelijk heeft het glastuinbouwbedrijf "Royal Terra Nova" aan de Uiterweg 222 plaatsgemaakt voor de ontwikkeling van vijftien nieuwe, hoogwaardige recreatiewoningen. Het bestemmingsplan dat voor deze ontwikkeling is vastgesteld valt buiten deze actualisatie.

Nieuwe vormen van verblijfsrecreatie zijn denkbaar in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling voor agrarische bedrijven, zoals hiervoor genoemd in paragraaf 4.2.1, en de doorontwikkeling van jachthavens, zoals beschreven in paragraaf 4.2.3.1 Om voor- noemde redenen, blijft de structuurvisie Uiterweg in beide gevallen het toetsingskader om voor nieuwe initiatieven al dan niet af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

4.2.4 Wonen

Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woonfuncties in het plangebied te beschermen. Voor het bouwen van nieuwe woningen in de woonlint worden de regels gevolgd van het gemeentelijke lintenbeleid. Daarbij wordt onder andere een minimale kavelbreedte als voorwaarde wordt gesteld. De woonlinten binnen het plangebied zijn echter nagenoeg volgebouwd, waardoor er weinig ruimte resteert voor nieuwe woningen.

4.2.5 Woon- en recreatiearken

Het bestemmingsplan heeft als doel bescherming te bieden aan de thans aanwezige woon- en recreatiearken in het plangebied. Het ruimtelijk beleid voorziet niet in een wijziging van de planologische mogelijkheden voor woon- en recreatiearken. Wel dient de planologische regeling in overeenstemming te worden gebracht met de gewijzigde regelgeving als gevolg van de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten', zoals beschreven in paragraaf 4.1.3 van deze toelichting. Dit betekent dat het bestemmingsplan uitvoerbaar dient te zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning, ten behoeve van de 'bouw' van een woon- of recreatieark.

Daarnaast biedt de Ligplaatsverordening ruimte voor jaarrond recreeren op recreatiearken binnen jachthavens.

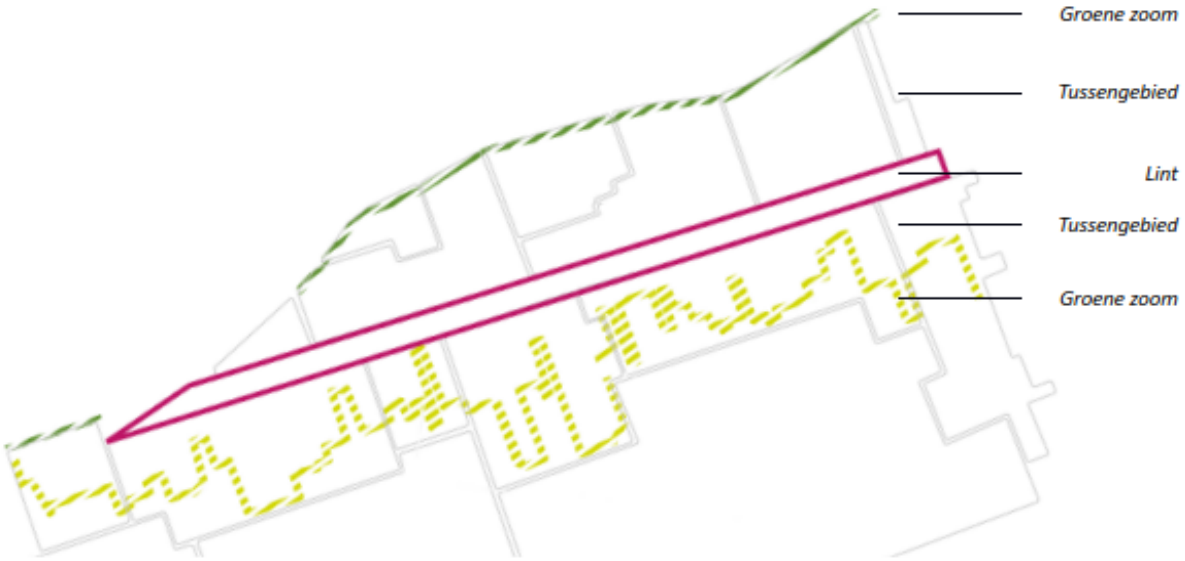
4.3 Specifieke visie naar gebiedsdeel

De planvisie bevat de volgende uitgangspunten voor de zes verschillende gebiedsdelen, zoals deze zijn onderscheiden in paragraaf 2.1.1 van deze toelichting.

4.3.1 De Uiterweg

Het bestemmingsplan is erop gericht om de Uiterweg te beschermen als een woonlint met hoofdzakelijk vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. Veel van deze woningen zijn oorspronkelijk gebouwd als agrarische bedrijfswoningen. Als gevolg van bedrijfsbeëindigingen is de functionele samenhang tussen de woningen in het lint en de bedrijfsuitoefening op de achtergelegen percelen in veel gevallen verdwenen. Het planologisch ontvlechten van woon- en bedrijfsfuncties, zoals voorgestaan door de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, is echter niet aan de orde. In het voorheen geldende bestemmingsplan zijn de bestaande en voormalige bedrijfswoningen immers reeds als burgerwoning bestemd.

4.3.2 De gronden aan weerszijden van de Uiterweg



De gronden aan weerszijden van de Uiterweg zijn hoofdzakelijk in gebruik voor agrarische doeleinden alsmede voor jachthavens en andere voorkomende functies. De specifieke visie op dit gebied komt daarom grotendeels overeen met de visie op de hier aanwezige functies, zoals beschreven in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

De visie heeft daarentegen wel een andere kijk op de toegestane bouwmogelijkheden in bepaalde zones aan weerszijden van de Uiterweg. Zo bestaat de wens om een 30 meter brede zone langs de Ringvaart vrij te houden van nieuwe bebouwing. De bestaande bebouwing, voor zover rechtmatig aanwezig, wordt gerespecteerd. De visie volgt hiermee het beleid dat ten grondslag lag aan het voorheen geldende bestemmingsplan.

Voor de gronden aan de zuidzijde van de Uiterweg, langs het water van de Kleine Poel, geldt een soortgelijke visie: het conserveren van de bestaande onbebouwde zone waarvan de grens overeenkomt met de oorspronkelijke rode contour van het provinciale streekplan. Later werd deze rode contour aangehouden als de grens van het Bestaande Bebouwde Gebied (BBG) langs de Uiterweg. De onbebouwde zones langs de Ringvaart en de Kleine Poel zijn op de onderstaande kaart aangegeven als 'groene zoom'.

Het instandhouden van deze onbebouwde zone is een belangrijke randvoorwaarde voor het kunnen realiseren van de ecologische verbindingszone die is geprojecteerd op het water van de Kleine Poel en de - in het verlengde daarvan gelegen - gronden.

De bouwrestrictie die geldt in de zone langs de Ringvaart heeft met name betrekking op agrarische gronden. De bouwrestrictie in de zone langs de Kleine Poel heeft zowel betrekking op agrarische gronden als jachthavens.

4.3.3 De waterplassen

Het bestemmingsplan is gericht op het behoud en bescherming van het water van de Westeinderplassen met inbegrip van de zich daarin bevindende flora en fauna. Evengoed beoogt het plan de functie van het water te beschermen voor de natuur- en landschaps- beleving en de waterrecreatie.

Voorts adopteert het bestemmingsplan het beleid van de provincie Noord-Holland, zoals neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, waarin het water van de plassen is aangewezen als NNN en het water van de Kleine Poel en de Ringvaart is aangemerkt als natuurverbindingen.

De visie op de plassen vraagt om terughoudendheid met bouwmogelijkheden voor nieuwe steigers. Het onbegrensd realiseren van nieuwe steigers en aanlegplaatsen sluit immers niet aan bij de doelstelling van de structuurvisie Uiterweg om het plassengebied door te ontwikkelen als een kwalitatief hoogwaardig waterrecreatiegebied. In voorkomende gevallen kan op grond van het gemeentelijke kruimelgevallenbeleid eenvoudig worden afgeweken van het bestemmingsplan. Op die manier kan beter recht worden gedaan aan het belang van voldoende doorvaart in de steeds drukker bevaren watergangen.

4.3.4 Het eilandenrijk

De eilanden zijn, gezien de specifieke bodemopbouw, van oudsher in gebruik als kweekgronden ten behoeve van de seringenteelt. De teelt vindt plaats in de open grond, waarna de planten in kassen verder in bloei worden getrokken. Deze kassen bevinden zich niet op de eilanden, maar veelal in de tuinbouwgebieden langs de Uiterweg.

Het is de trekheestercultuur van de seringenteelt die de karakteristieke opbouw van het landschap draagt en daarmee vorm heeft gegeven aan de aanwezige verkavelings- en waterstructuur. Het bestemmingsplan is er daarom niet alleen op gericht om de open teelt op de eilanden te beschermen, maar ook om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te waarborgen die in belangrijke mate verband houden met de trekheestercultuur. Dit betekent onder meer dat het aanleggen (graven en dempen), waarvoor ene omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden benodigd is, aan regels gebonden zal moeten zijn.

Door het afkalven van de overbeschoeiingen langs de eilanden en de hoge kosten die met de herstelwerkzaamheden samenhangen, is de teelt van seringen steeds minder rendabel. Het tuinbouwareaal op de eilanden neemt daardoor af, hetgeen kansen biedt voor natuurontwikkeling. Met het oog daarop worden vrijkomende tuinbouwgronden regelmatig aangekocht door Landschap Noord-Holland of stichting De Bovenlanden. In voorkomende gevallen kan het wenselijk zijn de agrarische bestemming te wijzigen in een natuurbestemming.

Behoudens enkele kleine bouwwerken op de kweekgronden en de recreatiekavels, zijn de eilanden nagenoeg onbebouwd gebleven. Vanuit de visie op het eilandenrijk zullen

de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan niet worden verruimd. Dat geldt ook voor de enkele aanwezige jachthavens in het gebied. Dit betekent dat nieuwbouw ter plaatse van deze jachthavens, in tegenstelling tot elders in het plangebied, in beginsel niet mogelijk is.

4.3.5 De Rijsen

Het bestemmingsplan is gericht op de bescherming van De Rijsen als een gebied met belangrijke natuurlijke en aardkundige waarden. Vanuit de visie op het gebied dienen deze waarden te worden behouden en waar mogelijk worden versterkt.

4.3.6 De plasoevers

Het bestemmingsplan is erop gericht om de plasoevers te behouden als een gebied met een grote diversiteit in belevingswaarde (open waterfront, watertoren, surfeiland, fort Kudelstaart, kerk). Het bestemmingsplan beschermt de oevers als een gebied met een afwisseling van intensief en minder intensief bebouwde zones, met belangrijke en waardevolle doorzichten naar het water van de Westeinderplassen. Het gebied van het Waterfront ligt echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

De woonlinten langs de plasoevers verdienen bescherming als historische linten, waarbij veelal sprake is van riante woningen op ruime kavels met een afwisselende architectuur.

4.4 Toekomstige planontwikkeling

Naar aanleiding van de vastgestelde structuurvisie Uiterweg waarin is beschreven binnen welke randvoorwaarden een gewenste doorontwikkeling van de aanwezige jachthavens plaats kan vinden is door een aantal partijen het initiatief genomen om hun plannen te ontvouwen. Deze plannen zijn op het moment van het starten van deze bestemmingsplanactualisatie nog onvoldoende concreet of onderbouwd om deze hierin te bestemmen.

Het bestemmingsplan loopt niet vooruit op deze ontwikkelingen en andere 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. Een aantal ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben aangediend en mogelijk de komende jaren tot uitvoering kunnen worden gebracht zijn:

4.4.1 Het Bree

Voor de gronden aan de Uiterweg 59-63 is de wens het gebruik van de gronden veranderen. De gronden zijn thans in gebruik en bestemd als jachthaven. De jachthaven zal zich doorontwikkelen in de richting van watergerelateerde verblijfsrecreatie. Het plan voorziet in de sloop van diverse bedrijfsgebouwen en een bestaande recreatiewoning. In de plaats daarvan worden vier nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd voor bedrijfsmatige exploitatie.

4.4.2 De Blauwe Beugel

De planontwikkeling van jachthaven De Blauwe Beugel aan de Uiterweg 419 heeft betrekking op vervangende nieuwbouw en een gewijzigde inrichting van het terrein.

Het gebruik van het eiland als jachthaven, met onder meer een horecavoorziening, zal niet veranderen. De plannen zijn ingegeven door de ambitie om de jachthaven te moderniseren en te upgraden. Tevens verkent de initiatiefnemer de mogelijkheden om het naastgelegen (oostelijk) kavel bij de ontwikkeling te betrekken.

4.4.3 De Groene As

Het project De Groene As, zoals beschreven in paragraaf 2.3.1.4 van deze toelichting, wordt gedeeltelijk ontwikkeld op gronden die in het voorheen geldende bestemmingsplan al een natuurbestemming hadden. De grootste bijdrage aan de Groene AS wordt echter geleverd door de omzetting van voormalige kweekgronden naar natuur. In dat verband is het belangrijk dat de beoogde natuurtypen passen bij het gebied en daarmee bijdragen aan het verbeteren van het leefmilieu voor de doelsoorten van de Groene As, zoals de ringslang en noordse woelmuis. De Stichting de Bovenlanden speelt hierin een belangrijke rol. Voor de toekomstige en perceelsgewijze natuurontwikkeling is flexibiliteit nodig in het bestemmingsplan.

B. BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN

Bij de waardering van de functies (bestemmingslegging) wordt voor de indeling van de bestaande functies, en de gebiedsgerichte waarden en beperkingen aangesloten bij de indeling van deel A en B van hoofdstuk 2 (Inventarisatie en Onderzoek).

4.5 Bestaande functies

In deze paragraaf worden de functies gewaardeerd die in het plangebied zijn geïnventariseerd en die als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd (doorlopende positieve bestemming).

4.5.1 Agrarisch - Tuinbouw

De bestaande (glas)tuinbouwbedrijven die zijn gelegen in het gebied van de Uiterweg, zoals deze bij de inventarisatie zijn beschreven, zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch - Tuinbouw'.

Bij de begrenzing van de bouwvlakken is rekening gehouden met het beleidsmatige uitgangspunt om een bebouwingsvrije zone aan te houden langs de Ringvaart en het water van de Kleine Poel, overeenkomstig paragraaf 4.3.2 van deze toelichting.

Binnen de bestemming zijn de volgende specifieke functieaanduidingen opgenomen:

- recreatie (r);
- recreatiewoning (rw);
- atelier (atl);
- scouting (sct);
- opslag (op);
- hovenier (hv).

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen.

4.5.2 Agrarisch met waarden

De bestaande tuinbouwbedrijven die zijn gelegen in op de eilanden, zoals deze bij de inventarisatie zijn beschreven, zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden'.

Binnen de bestemming zijn de volgende specifieke functieaanduidingen opgenomen:

- recreatie (r);
- recreatiewoning (rw);
- baggerspeciedepot (bsd);
- scouting (sct).

Voorts is ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - tenthuis', bebouwing in de vorm van tenthuisjes toegestaan.

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen. Ter bescherming van de aanwezige landschappelijke waarden is in de regeling wederom een aanlegstelsel opgenomen.

4.5.3 Bedrijf

De bestaande bedrijven, met uitzondering van de scheepswerf aan de Uiterweg 97, zoals deze bij de inventarisatie zijn beschreven, zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'.

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen. Voor het toelaten van milieubelastende activiteiten is in de regeling gebruik gemaakt van de methodiek van bedrijfscategorieën, zoals beschreven in paragraaf 2.10 van deze toelichting.

4.5.4 Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestaande nutsvoorziening aan de Uiterweg 73, zoals deze bij de inventarisatie is beschreven, is in het bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

4.5.5 Bedrijf - Scheepswerf

De bestaande scheepswerf aan de Uiterweg 97 is in het bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf -Scheepswerf'.

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen. Voor het toelaten van milieubelastende activiteiten is in de regeling gebruik gemaakt van de methodiek van bedrijfscategorieën, zoals beschreven in paragraaf 2.10 van deze toelichting.

4.5.6 Detailhandel

De detailhandelsactiviteiten die onderdeel uitmaken van een jachthavenbedrijf, zoals deze bij de inventarisatie zijn beschreven, zijn ondergebracht binnen de bestemming 'Recreatie - Jachthaven 1' of 'Recreatie - Jachthaven 2'.

De detailhandelsfuncties die zich in een woongebouw bevinden, zijn ondergebracht binnen de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Lintbebouwing' door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - detailhandel begane grond' (sw-dhbg).

4.5.7 Groen

De groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen'.

Binnen de bestemming is de volgende specifieke functieaanduiding opgenomen:

- laad- en losplaats (ll).

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen.

4.5.8 Horeca

De zelfstandige horecafuncties binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Horeca', met de maximaal toegelaten horecacategorie overeenkomstig de daarvoor gegeven definitie in artikel 1 van de planregels.

Binnen de bestemming is de volgende specifieke functieaanduiding opgenomen:

- wonen (w).

De horecafuncties die onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering van een jachthaven-bedrijf zijn ondergebracht binnen de bestemming 'Recreatie - Jachthaven 1 (of 2)'. Voor zover een dergelijke horecafunctie betrekking heeft op een vloeroppervlak van meer dan 150 m2, is de horecafunctie binnen de betreffende jachthavenbestemming voorzien van de aanduiding 'horeca van categorie 1', dan wel 'horeca tot en met categorie 2'.

Voor wat betreft de keuze om (niet-zelfstandige) horecafuncties met een oppervlakte van meer dan 150 m2 specifiek te bestemmen, is aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen.

De horeca-activiteiten die onderdeel uitmaken van de maatschappelijke functie aan de Uiterweg 32 zijn door middel van een daartoe gerichte functieaanduiding ondergebracht binnen de bestemming Maatschappelijk.

4.5.9 Maatschappelijk

De maatschappelijke functie aan de Uiterweg 32 (Historische Tuin) is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'.

Binnen de bestemming is de volgende specifieke functieaanduiding opgenomen:

- horeca van categorie 1 (h=1).

4.5.10 Recreatie

De dagrecreatieve functies van het Starteiland, zoals deze bij de inventarisatie zijn beschreven, zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie'.

Rekening houdend met de bestaande bebouwing en de voorheen geldende bestemmingsbepalingen is een bouwvlak en een bebouwingspercentage opgenomen.

Binnen de bestemming zijn de volgende specifieke functieaanduidingen opgenomen:

- horeca tot en met categorie 2 (h>2);

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen.

De recreatiekavels binnen het plangebied zijn ondergebracht binnen de betreffende enkelbestemming door middel van de specifieke aanduiding 'recreatie' (r). Ook voor de regeling van de recreatiekavels is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen.

4.5.11 Recreatie - Jachthaven 1

De jachthavenbedrijven binnen het plangebied, zoals deze bij de inventarisatie zijn beschreven, zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie - Jachthaven 1'.

Rekening houdend met de bestaande bebouwing en de voorheen geldende bestemmings- bepalingen is een bouwvlak en een bebouwingspercentage opgenomen. Bij de begrenzing van de bouwvlakken is rekening gehouden met het beleidsmatige uitgangspunt om een bebouwingsvrije zone aan te houden langs de Ringvaart en het water van de Kleine Poel of Westeinderplas, overeenkomstig paragraaf 4.3.2 van deze toelichting.

Binnen de bestemming zijn de volgende specifieke functieaanduidingen opgenomen:

- bedrijfswoning (bw);
- recreatiewoning (rw);
- recreatie (r);
- sport (sp);
- kampeerterrein (kt);
- camperterrein (ct);
- trekkershutten (th).

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen.

Voor zover de activiteiten van de jachthavenbedrijven zich uitstrekken over het water zijn deze ondergebracht binnen de bestemming 'Water - 2' door middel van de specifieke aanduiding 'jachthaven' (jh).

Het gebruik van jachthavenwater als ligplaats voor woonarken ten behoeve van de verblijfsrecreatie is binnen de bestemming 'Water - 2' mogelijk gemaakt door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van water - jachthaven recreatieve woonarken toegestaan' (swa-jhrw). Het gaat hier om water met de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' uit het voorgaande bestemmingsplan 'Woonarken'. Ook water in eigendom van een jachthaven, dat is gelegen binnen de bestemming 'Jachthaven I' uit het voorgaande bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2005' krijgt deze aanduiding. Afhankelijk van de specifieke situatie binnen een jachthaventerrein is dit uitgezonderd het water binnen de gebiedsaanduiding 'landelijk gebied' uit het voorgaande bestemminsplan 'Woonarken'. Indien binnen 'landelijk gebied' een ligplaatslocatie ligt die in gebruik wordt genomen door een woonark voor verblijfsrecreatie heeft deze specifieke locatie ook de aanduiding (swa-jhrw) zodat deze gebruikt kan worden voor jaarrond recreeren (zie paragraaf 4.1.2.4).

4.5.12 Recreatie - Jachthaven 2

De jachthavens binnen het plangebied, waar op grond van de voorheen geldende bestemmingsbepalingen uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan, zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie - Jachthaven 2'.

Binnen de bestemming zijn de volgende specifieke functieaanduidingen opgenomen:

- bedrijfswoning (bw);
- recreatiewoning (rw);
- specifieke vorm van recreatie-logiesgebouw (sr-lg).

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen.

Voor zover de activiteiten van de jachthavenbedrijven zich uitstrekken over het water zijn deze ondergebracht binnen de bestemming 'Water - 2' door middel van de specifieke aanduiding 'jachthaven' (jh).

Het gebruik van jachthavenwater als ligplaats voor woonarken ten behoeve van de verblijfsrecreatie is binnen de bestemming 'Water - 2' mogelijk gemaakt door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van water - jachthaven recreatieve woonarken toegestaan' (swa-jhrw). Het gaat hier om water met de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' uit het voorgaande bestemmingsplan 'Woonarken'. Indien binnen de gebiedsaanduiding 'landelijk gebied' uit het voorgaande bestemmingsplan 'Woonarken' een ligplaatslocatie ligt die in gebruik wordt genomen door een woonark voor verblijfsrecreatie heeft deze specifieke locatie ook de aanduiding (swa-jhrw) zodat deze gebruikt kan worden voor jaarrond recreeren (zie paragraaf 4.1.2.4).

4.5.13 Tuin

De oevers en erven behorende bij de woon- en recreatiearken in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming voorziet in het oevergebruik van de arken die in het bestemmingsplan zijn bestemd als 'Water - Permanent Wonen' en 'Water - Verblijfsrecreatie'.

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het voorheen geldende bestemmingsplan "Woonarken".

- specifieke vorm van tuin - bijgebouw woonarken (st-bgw)
- specifieke vorm van tuin - bijgebouw 1 woonarken (st-bg1w)
- specifieke vorm van tuin - bijgebouw verblijfsrecreatie (st-bgv)

De als Tuin bestemde gronden dienen onbebouwd te blijven, behoudens ter plaatse van de aanduidingen (st-bgw) en (st-bgv), alsmede voor locaties in het landelijk gebied, de aanduidingen (st-bg1w).

Rekening houdend met de ligging in het plangebied en de aangrenzende bestemming voor een woon- of recreatieark, is een bepaald oppervlak aan bijgebouwen toegestaan.

4.5.14 Verblijfsrecreatie

De recreatiewoningen binnen het plangebied zijn ondergebracht binnen de betreffende enkelbestemming door middel van de specifieke aanduiding 'recreatiewoning' (rw). Ook voor de regeling van de recreatiewoningen is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen.

Het logiesgebouw op het terrein van jachthaven "Dragt" aan de Stommeerweg 72 is ondergebracht binnen de bestemming 'Recreatie - Jachthaven 2' door middel van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-logiesgebouw' (sr-lg).

4.5.15 Verkeer

De verkeerswegen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen.

4.5.16 Verkeer - Verblijfsgebied

De verblijfsgebieden binnen het plangebied, welke zijn gelegen in de omgeving van Vrouwentroost en Kudelstaartseweg zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

4.5.17 Water 1

Het bestaande water in het plangebied, voor zover dit het grote oppervlaktewater van de Kleine- en Grote Poel en het water tussen de eilanden betreft, is voorzien van de bestemming 'Water 1'.

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen. Voorts is rekening gehouden met het beleidsmatige uitgangspunt, zoals beschreven in paragraaf 4.3.3 van deze toelichting, om de bouwmogelijkheden voor nieuwe steigers beperkt te houden.

Binnen de bestemming zijn de volgende specifieke functieaanduidingen opgenomen:

- steiger (ste).

Volgens de bestemmingsregels is de bouw van nieuwe steigers uitsluitend toegestaan voorzover de gronden grenzen aan bestemmingen 'Recreatie', 'Tuin', 'Wonen' en 'Wonen - Lintbebouwing' of de aanduiding 'recreatie'.

Daarnaast zijn er regels opgenomen die betrekking hebben op het aanleggen van vaartuigen.

4.5.18 Water 2

Het bestaande water in het plangebied dat is gelegen in de strook langs de plasoevers van de Stommeerweg, de Kudelstaartseweg (ten zuiden van het Surfeiland), de Herenweg en de kavelsloten aan weerszijde van de Uiterweg is voorzien van de bestemming 'Water 2'.

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen. De beleidsmatige uitgangspunten voor de bouw van nieuwe steigers, zoals beschreven in paragraaf 4.3.3 van deze toelichting, zijn voor de bestemming 'Water 2' niet van toepassing.

Binnen de bestemming zijn de volgende specifieke functieaanduidingen opgenomen:

- jachthaven (jh);
- sport (s);
- kantoor (k);

Voorts zijn de volgende aanduidingen opgenomen als "specifieke vorm van water -";

- boothuis (swa-bh);

- jachthaven recreatieve woonarken toegestaan (swa-jhrw).

De aanduiding 'specifieke vorm van water - jachthaven recreatieve woonarken toegestaan' geeft het gebied aan waar woonarken voor verblijfsrecreatie die door de jachthaven bedrijfsmatig worden aangeboden toegestaan zijn. De aanduiding geeft niet de exacte plaatsbepaling van de ligplaats weer. Deze plaatsbepaling volgt uit de omgevingsvergunning voor de bouw van de woonark én de ligplaatsenkaart behorende bij de ligplaatsenverordening.

Volgens de bestemmingsregels is de bouw van nieuwe steigers uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "(jh)" en "(swa-jhrw)". Voorts is de bouw van nieuwe steigers ook toegestaan langs de gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Wonen-Lintbebouwing'.

Het gebruik van water als ligplaats is overal toegestaan mits een vrije doorvaartbreedte van minimaal 4,5 meter gegarandeerd kan worden.

4.5.19 Water - Permanent wonen

De ligplaatslocaties voor woonarken binnen het plangebied die in gebruik zijn als (volwaardig) woonverblijf zijn bestemd als 'Water - Permanent Wonen'.

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Woonarken'. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de gewijzigde regelgeving voor woonarken, zoals beschreven in paragraaf 4.1.3 van deze toelichting, zodat de bestemmingsregeling uitvoerbaar is voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Woonarken voor permanent wonen mogen in beginsel een bepaalde omvang hebben naar gelang ze liggen binnen of buiten landelijk gebied liggen (de zogenaamde beleidsmaat). Woonarken binnen landelijk gebied zijn te herkennen doordat deze grenzen aan 'Tuin' met een kleinere toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (aanduiding 'bijgebouwen 1 woonarken). Situaties die van de beleidsmaat afwijken staan vermeld in bijlage 2 bij de regels. Deze bestaande afmetingen mogen worden aangehouden totdat de woonark wordt vervangen of verplaatst. Bij vervanging of verplaatsing dient de woonark te voldoen aan de beleidsmaat.

4.5.20 Water - Verblijfsrecreatie

De ligplaatslocaties voor woonarken binnen het plangebied die in gebruik zijn als recreatieverblijf en zijn gelegen buiten de jachthaven zijn voorzien van de bestemming 'Water - Verblijfsrecreatie'.

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het voorheen geldende bestemmingsplan "Woonarken". Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de gewijzigde regelgeving voor woonarken, zoals beschreven in paragraaf 4.1.3 van deze toelichting, zodat de bestemmingsregeling uitvoerbaar is voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Woonarken voor verblijfsrecreatie mogen in beginsel een bepaalde omvang hebben (de zogenaamde beleidsmaat). Situaties die van de beleidsmaat afwijken staan vermeld in bijlage 3 bij de regels. Deze bestaande afmetingen mogen worden aangehouden totdat de woonark wordt vervangen of verplaatst. Bij vervanging of verplaatsing dient de woonark te voldoen aan de beleidsmaat.

4.5.21 Wonen - Lintbebouwing

De woningen die behoren tot de woonlinten binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing'.

Binnen de bestemming zijn de volgende specifieke functieaanduidingen opgenomen:

- recreatiewoning (rw);
- praktijkruimte (pr);
- horeca tot en met categorie 2 (h>2);
- jachthaven (jh);
- pension (pen);
- specifieke vorm van wonen -detailhandel begane grond (sw-dhbg);
- specifieke vorm van wonen - parkeren uitgesloten (sw-pu);

Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen. Voorts heeft afstemming plaatsgevonden met de Nota Lintenbeleid, zoals beschreven in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting en de regels voor vergunningvrij bouwen.

4.5.22 Wonen

De solitair gelegen woningen die geen onderdeel uitmaken van de lintbebouwing in het plangebied, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Binnen de bestemming zijn de volgende specifieke functieaanduidingen opgenomen:

- specifieke vorm van wonen - bijgebouw (bg);
- recreatiewoning (rw);
- horeca tot en met categorie 2 (h>2);
- specifieke vorm van wonen -detailhandel begane grond (sw-dhbg).

Binnen deze bestemming zijn ook de regels opgenomen voor het toevoegen van woningen ter plaatse van Kudelstaartseweg 92 en 150 waarvoor een wijzigingsplan geldt. Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsbepalingen. Voorts heeft afstemming plaatsgevonden met de regels voor vergunningvrij bouwen.

4.6 Gebiedsgerichte waarden en beperkingen

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

4.6.1 Natuur

De natuurlijke en landschappelijke waarden in het plangebied die bescherming behoeven zijn voorzien van de bestemming 'Natuur' (N). Deze bestemming voorziet zowel in het behoud, het herstel als de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, zoals deze zijn beschreven in paragraaf 2.3.1 van deze toelichting.
Met het oog op deze doeleinden is het uitvoeren van werken en werkzaamheden verbonden aan een omgevingsvergunning.

Binnen de bestemming zijn de volgende specifieke functieaanduidingen opgenomen:

- recreatie (r);
- recreatiewoning (rw);

- baggerspeciedepot (bsd).

De natuurlijke en landschappelijke waarden van de agrarische gronden in het plangebied zijn beschermd met de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

4.6.2 Waarde - Aardkundige waarden

De aardkundige waarden in het plangebied die bescherming behoeven, zijn voorzien van de bestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' (WR-AW).

Met het oog op deze doeleinden is het uitvoeren van werken en werkzaamheden verbonden aan een omgevingsvergunning.

4.6.3 Waarde - Archeologie 1, 2, 3 en 4

De gronden met archeologische verwachtingswaarden zijn beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3 en 4' (WRA1-2-3-4).

De gronden waar op basis van verkennend onderzoek een grote kans aanwezig is dat zich daarin archeologisch waardevolle voorwerpen of bouwwerken bevinden, zijn voorzien van de aanduiding 'waarde archeologie 1'. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek is vereist bij alle bodemingrepen.

De gronden waar op basis van verkennend onderzoek een redelijke kans aanwezig is dat zich daarin archeologisch waardevolle voorwerpen of bouwwerken bevinden, zijn voorzien van de aanduiding 'waarde archeologie 2'. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek is vereist bij plannen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm.

De gronden waar op basis van verkennend onderzoek een geringe kans aanwezig is dat zich daarin archeologisch waardevolle voorwerpen of bouwwerken bevinden, zijn voorzien van de aanduiding 'waarde archeologie 3'. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek is vereist bij plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm.

De gronden waar op basis van verkennend onderzoek een zeer geringe kans aanwezig is dat zich daarin archeologisch waardevolle voorwerpen of bouwwerken bevinden, zijn voorzien van de aanduiding 'waarde archeologie 4'. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek is vereist bij plannen groter dan 10000 m² en dieper dan 40 cm.

4.6.4 Waarde - Cultuurhistorie Gemeente

De gronden binnen de beschermde dorpsgezichten zoals deze zijn beschreven in paragraaf 2.3.3.3 van deze toelichting zijn beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeente'.

Met het oog op deze doeleinden is het uitvoeren van werken en werkzaamheden verbonden aan een omgevingsvergunning.

4.6.5 Waarde - Waterkering

De gronden waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is, zijn beschermd met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (WS-WK).

Deze dubbelbestemming borgt de belangen van een goed functionerende waterkering. Omdat het op grond van de Keur al verboden is om ter plaatse van de kern- en

beschermingszone bepaalde werkzaamheden uit te voeren, is hiervoor in het bestemmingsplan geen nadere beschermende regeling opgenomen. Indien in deze zones werken/ontwikkelingen worden gerealiseerd, is een watervergunning dus noodzakelijk.

4.6.6 Gebiedsaanduiding - Zonebesluit

Voor de gronden binnen de invloed van het gezoneerde bedrijventerrein Haarlemmermeer zoals beschreven in paragraaf 2.7 gelden beperkingen op basis van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Industrie 50dB'.

Hierbinnen zijn geen geluidsgevoelige gebouwen toegestaan tenzij de geluidsbelasting voldoen aan een geldende of verkregen hogere grenswaarde.

4.6.7 Gebiedsaanduiding - Niet gesprongen munitie

Op en rond de locatie van Fort Kudelstaart is een verdenking van de aanwezigheid van niet gesprongen munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Deze gronden zijn aangeduid met een 'Gebiedsaanduiding - Niet gesprongen munitie'. De planregel geeft voorwaarden waaronder grondwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

4.6.8 Gebiedsaanduiding - Luchtvaartverkeerszone

De hoogtebeperkingen die voortvloeien uit het LIB zijn meegenomen in de bouwregels van de verschillende bestemmingen. Daarnaast is voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - LIB art. 223' opgenomen om met het oog op de beperkingen die gelden voor het aantrekken van vogels. De beperkingen die gelden voor het bouwen in zone 4 van het Luchthavenindelingsbesluit zijn geregeld middels de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - LIB art. 221 nr. 4'.

HOOFDSTUK 5 OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

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

5.1 Bestuurlijk overleg

In de periode van 8 maart tot 18 april 2019 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

1. Provincie Noord-Holland;
2. gemeente Haarlemmermeer;
3. gemeente Kaag en Braassem;
4. gemeente Amstelveen;
5. Hoogheemraadschap van Rijnland;
6. Ministerie/Inspectie van EL&I;
7. Steunpunt Monumenten en Archeologie (MOOI Noord-Holland);
8. Kamer van Koophandel voor Amsterdam e.o;
9. Gasunie;
10. Liander;
11. PWN Noord-Holland;
12. Luchthaven Schiphol Group;
13. Stichting De Bovenlanden;
14. Landschap Noord-Holland;
15. Ondernemend Aalsmeer;
16. Land- en tuinbouworganisatie Noord;
17. Vrijwillige Adviescommissie;
18. Brandweer Amstelland;
19. Wijkraad De Dorper;
20. Dorpsraad Kudelstaart;
21. Wijkraad Stommeer;
22. Wijkraad Hornmeer;
23. Buurtvereniging 'Ons aller Belang'.

De instanties welke staan vermeld onder de 1, 9, 13 en 20 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. De overige instanties hebben niet gereageerd, zodat van deze mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

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

5.2 Inspraak

Met ingang van 8 maart tot 18 april 2019 heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter visie gelegen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening.

Tijdens deze termijn zijn, naast de 4 vooroverlegreacties, 54 inspraakreacties ingediend.

Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar Bijlage 1 van deze toelichting.

5.3 Zienwijzen van burgers en bedrijven

Met ingang van 16 oktober tot en met 26 november 2020 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Tijdens deze termijn zijn 24 zienswijzen ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording welke behoort bij het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan. In de daaropvolgende Staat van Wijzigingen is aangeven op welke punten het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld.

5.4 Zienswijzen van overheidspartijen

Gedurende de periode van tervisielegging als genoemd in 5.3 hebben gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland en de Inspectie Leefomgeving en Transport geen zienswijzen ingediend. Wel heeft het Waterschap van Amstel, Gooi en Vecht een zienswijze ingediend. Deze heeft tot gevolg gehad dat de plantoelichting is aangevuld.

Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording welke behoort bij het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

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

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

6.1 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'.
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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. In het plangebied zijn geen openbare voorzieningen opgenomen waarvan de uitvoerbaarheid inzichtelijk moet worden gemaakt. Er treden enkel kosten op die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Aangezien het een conserverend bestemmingsplan betreft ligt het niet in de lijn der verwachting dat er onvoorziene hoge

kosten te verwachten zijn en de gemeente geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

6.2.2 Verhaal van kosten

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

B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

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

6.3 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.

6.4 Bodem

6.4.1 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's optreden, is in Aalsmeer bereikt.

Het tweede spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Ook het Besluit bodemkwaliteit is hier onderdeel van.

Het derde 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 natuurlijke 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 en veel grondverzet 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. In Aalsmeer is dit gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer(2019).
Deze Nota bodembeheer 2019 is een instrument voor grondverzet en bevat geen beleid voor de beoordeling van ruimtelijke plannen.

De drie sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en de omgevings-plannen die daar uitvoering aan geven.

6.4.2 Relevantie plangebied

Bodemopbouw
De oorsprong van het plangebied is beschreven in paragraaf 2.1.3 Het gebied is dus onderdeel van de niet-ontveende Bovenlanden van Aalsmeer. Kenmerk zijn de restanten van legakkers langs bebouwingsassen. Het transport ging via het water. De strook eilanden tussen Kleine en Grote Poel zijn het restant van de voormalige legakkers aan weerszijden van de voormalige Westeinderdijk. Nadat in 1920 de eerste bloemenveiling is gebouwd verplaatst het transport zich naar de wegen. Economisch onrendabele tuinbouwpercelen/eilanden verwilderen of krijgen in de loop van de 20e eeuw een recreatieve functie. Diverse nieuwe eilanden worden aangelegd met afvalmateriaal en puin.

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 van Bovenland opgehoogd, waardoor een zogenaamde aardveenbodem is ontstaan. De bodem van de Westeinderplassen bestaat uit humeuze, zandige klei.

Bodemkwaliteit algemeen
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.

Bodemkwaliteit in het gebied (diffuus)
Het diffuse niveau van het gebied is opgenomen in de regionale Nota bodembeheer (2013). Daarin is een grootste deel van het plangebied als zone 'baggerverspreidingsgebied" aangemerkt, waardij de achtergrondkwaliteit in de klasse Wonen valt. De bebouwingslinten (Uiterweg, Herenweg, Stommeerkade) hebben de kwaliteit Industrie.
Dit betekent dat bodemkwaliteit van de bebouwingslinten -als gevolg van historisch gebruik- niet aansluit op het feitelijke bodemgebruik. Verbetering van de kwaliteit op lange termijn kan plaatsvinden door het volgen van spoor 3 en 4.

Bodemkwaliteit in het gebied (puntbronnen)
Het voormalig bodemgebruik heeft gezorgd voor puntbronnen die verspreid over het gebied voorkomen en per onwikkeling moeten worden beoordeeld:
- De bebouwde erven, inritten en ontsluitingspaden zijn opgehoogd en gefundeerd met diverse afvalstoffen (koolas, sintels, puin, asbest etc);
- Gedempte sloten;
- Huidbrandolietank, zowel particulier als bedrijfsmatig; zowel ondergronds als bovengronds;
- Bestrijdingsmiddelen in de tuinbouw;
- Asbest is toegepast als constructiemateriaal in (lage) tuinbouwkassen en voor planttafels;
- Afgelegen percelen zijn gebruikt als stortplaats, verruigen en/of krijgen een natuurbestemming. Een voorbeeld hiervan is de Akker van Ravenstein;
- (Bedrijfsmatig) onderhoud aan vaartuigen.

Aardkundige waarden
De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden die iets vertellen over de manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. In de praktijk betekent dit dat alleen grond mag worden toegepast die voldoet aan de bodemchemische normen en die bodemfysisch vergelijkbaar is met de in het toepassingsgebied voorkomende grondsoort. Dit is vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening (art. 8). Paragraaf 2.3.4 geeft inzicht in het aanwezige aardkundige erfgoed. Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd.

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 tot (dag)recreatie en natuur. 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.

6.5 Water

6.5.1 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 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, met uitzondering van de zuidelijke plasoever, 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. In het 'Waterbeheerplan 5 2016–2021' staat samen werken aan water staat centraal, zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Water is een maatschappelijke opgave en Rijnland wil, samen met zijn omgeving, werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. 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.

De Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland
Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Sedert 1 juli 2015 heeft Rijnland een nieuwe Keur. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan. Denk hierbij aan werken of handelingen in of nabij:
- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:
- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). Daarnaast is het zonder watervergunning verboden de waterstand op een peil te brengen of te houden, anders dan het peil dat daarvoor in het betreffende peilbesluit is opgenomen of dat normaal wordt aangehouden. Ook is het verboden zonder watervergunning in het profiel van vrije ruimte werken te plaatsen. Ook moet een toename van verharding gecompenseerd worden door het op voorhand graven van extra oppervlaktewater. Rijnland hanteert de eis dat bij een toename van verharding van meer dan 500m², ter compensatie 15% van het extra verharde oppervlak als waterberging in de vorm van oppervlaktewater dient te worden gecompenseerd. Ook hiervoor is een watervergunning vereist.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
De waterkering van de zuidelijke plasoevers (Herenweg en Kudelstaartseweg vanaf de Bachlaan) is gelegen binnen de grenzen van het waterschap Amstel. Gooi en Vecht.

Waterbeheerplan 2016-2021
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km2, grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Uitgangspunten
- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;

- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Beleidsregels Keur 2017
De Keur van Amstel, Gooi en Vecht is op 11 oktober 2017 door het algemeen bestuur van het waterschap bekend gemaakt, waarna de Keur op 1 november 2017 in werking is getreden. De Keur is, net als die van Rijnland, een verordening met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:
- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als AGV daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur is te vinden op de website: www.agv.nl.

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:
- A. 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;
- B. 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.

6.5.2 Relevantie plangebied

Boezem
Het plangebied behoort toe aan het boezemland en ligt ingesloten tussen de Haarlemmermeerpolder in noorden, de Hornmeer- en Stommeerpolder in het oosten en de Zuider-Legmeerpolder in het zuiden. We spreken dan ook van bovenland dat aanzienlijk hoger ligt dan deze polders.

Peilgebied
Het peil van de boezem wordt in de winter gehandhaafd op gemiddeld NAP -0,64 m en in de zomer op gemiddeld NAP -0,61 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 (Herenweg) en oosten (Kudelstaartseweg - Stommeerweg) 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 en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht in haar Keur beperkingen opgelegd. In de Keur staan deze

verboden en de voorwaarden waaronder een vergunning of een vrijstelling kan worden verleend beschreven.

In het plangebied is het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht haar voorbereidingen aan het treffen voor dijkverbetering ter plaatse van de Kudelstaartseweg. Dit vindt op een enkele uitzondering na plaats binnen de daarvoor bedoelde dubbelbestemming. Daar waar ondersteunende constructies nodig zijn buiten de juridische waterkering zullen eventuele benodigde vergunningprocedures worden doorlopen.

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 onderscheiden. De Ringvaart is primair boezemwater binnen het hoofdstelsel. De Grote Poel en Kleine Poel (met uitzondering van het oosten) is primair boezemwater binnen het regionaal stelsel. Voor primair boezemwater ligt de onderhoudsplicht bij Rijnland. De secundaire boezemwateren betreffen vooral de kavelsloten en sloten tussen de eilanden. 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 Uiterweg 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.

6.6 Archeologie

6.6.1 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.

6.6.2 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. Paragraaf 3.5.3 gaat verder in op de raakvlakken van de Leidraad op het plangebied.

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, 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 Uiterweg zijn,
zie https://leidraadlc.noord-holland.nl/erven-linten/linten/.

Voor de lintbebouwing in Aalsmeer (Uiterweg, Stommeerweg, Kudelstaartseweg en Herenweg) heeft de gemeente Aalsmeer de beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" vastgesteld. Zie tevens paragraaf 3.3.3.

Archeologische waarden
Paragraaf 2.3.2 geeft inzicht in de archeologische waarden binnen 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.

6.7 Geluid

6.7.1 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.

6.7.2 Relevantie plangebied

Industrielawaai
Delen van het plangebied ligging binnen de invloed van een gezoneerd industrie- of bedrijventerrein Haarlemmermeer. Het gaat hier om ene zeer klein gebied aan het eind van de Uiterweg dat ligt binnen de 50 dB(A)-zone van dit bedrijventerrein.

Deze zone is 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 Uiterweg, Stommeerweg en delen van de Kudelstaartseweg en Herenweg 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 zijn niet gezoneerd.

Vliegtuiglawaai
Op de Informatiekaart Geluidsbelasting van de provincie Noord-Holland is aangegeven dat het plangebied gedeeltelijk is gelegen binnen de 58 Lden-contour en het beperkingengebied voor woningbouw (zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit). Binnen deze zones zijn vanwege het vliegverkeer van Schiphol geen nieuwe woningen, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan. Ook is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen de 20Ke contour. Op basis daarvan moet worden aangenomen dat luchtvaartverkeerslawaai in deze zone medebepalend is voor het akoestisch leefklimaat.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk en leidt dus met betrekkking tot het aspect geluid niet tot problemen.

6.8 Luchtkwaliteit

6.8.1 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.

6.8.2 Relevantie plangebied

Uit de gegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit blijkt dat er binnen de gemeente Aalsmeer geen sprake is van een overschrijding van normen. In de bestaande situatie zijn derhalve geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten.

6.9 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.

6.9.1 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.

6.9.2 Relevantie plangebied

Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van een Bevi-inrichting, buisleiding of route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen. Ook maakt het bestemmingsplan geen van deze risicoveroorzakende activiteiten mogelijk.

6.10 Explosieven

6.10.1 Gebiedsgericht onderzoek

In een deel van het plangebied is sprake van een verhoogde kans op het aantreffen van achtergebleven Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Het NGE-risicogebied is vastgesteld op basis van een gemeentebreed historisch vooronderzoek (REASeuro, NGE-risicokaart Aalsmeer, RO-170098, 2017). Op basis van dit onderzoek is gebleken dat verschillende oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden in de gemeente Aalsmeer, waaronder diverse bombardementen, de aanleg van verdedigingswerken en mijnenvelden en het dumpen van munitie. Enkele oorlogshandelingen hebben geleid tot het afbakenen van NGE-risicogebieden waarbinnen een verhoogd risico geldt door mogelijke aanwezigheid van NGE in de bodem.

Het gebied rond Fort Kudelstaart het enige aangewezen NGE-risicogebied. Het fort diende ter afsluiting en verdediging van de Westeinderplassen. Het maakte deel uit van de zogenaamde Vuurlinie, waaruit ook de nabijgelegen forten Fort bij Aalsmeer en Fort bij De Kwakel bestaan. Het is gebleken dat via het toegangskanaal en de sluiskom munitieoverslag heeft plaatsgevonden van en naar Fort Kudelstaart. Daarnaast is er in 1946 een dekschuit met munitie omgeslagen, waardoor er NGE in het water zijn terechtgekomen. Tevens blijkt dat er munitie is terechtgekomen in het water van de fortgracht. Poolse krijgsgevangenen en Nederlandse burgers hebben vanaf de tweede brug over de gracht NGE in het water gegooid. In het risicogebied zijn mogelijk NGE achtergebleven van KKM, hand- en geweergranaten, geschutmunitie, mijnen, ontstekingsinrichtingen, vernielingsmiddelen, vuurwerken en explosieve stoffen.

6.10.2 Locatiegericht onderzoek

De Explosieve Opruimingsdienst Defensie heeft een probleeminventarisatie gedaan met het doel om vast te stellen in hoeverre er mogelijke explosieven op het fortcomplex aanwezig kunnen zijn, "Probleeminventarisatie Fort Kudelstaart", 20090828, d.d. 15 februari 2010. Uit de inventarisatie blijkt dat er kans bestaat op het aantreffen van achtergebleven explosieven uit de Tweede Wereldoorlog, maar alleen in de fortgracht nabij de oorspronkelijke brug. Aanvullend is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling op de Fortlocatie (valt buiten dit bestemmingsplan) een historisch

vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven (NGE) op en rond het terrein van Fort Kudelstaart, Resultaat bureauonderzoek Niet Gesprongen Explosieven Aalsmeer Fort Kudelstaart, 07147/RO-160093 versie 1.0, d.d. 25 augustus 2016. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het onderzoeksgebied oorlogshandelingen / munitiedumpingen hebben plaatsgevonden. Hierdoor kunnen NGE in het gebied zijn terechtgekomen en zijn achtergebleven. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.



NGE-risicogebieden Fort Kudelstaart

Omdat NGE niet uitgesloten zijn, bevat bijlage 2 van het rapport ook adviezen gericht op het beheersen van risico's met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van NGE. Hierin wordt een advies gegeven met betrekking tot het veilig uitvoeren van grondroerende werkzaamheden in de als verdacht aangemerkte delen van het onderzoeksgebied. De geadviseerde maatregelen bestaan uit het beveiligd baggeren van de verdachte delen van de waterbodem en het laagsgewijs detecteren en benaderen ter plaatse van de aan te brengen beschoeiingen en terreininrichting.
Voor de betreffende gronden, voor zover deze zijn gelegen in dit bestemmingsplan is een aanduiding "veiligheidszone - niet gesprongen explosieven' opgenomen. Deze aanduiding heeft tot gevolg dat bij bouw- en aanlegwerkzaamheden op het perceel waarbij dieper wordt gegraven dan 1 m, onderzoek verricht dient te worden naar de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.

6.11 Ecologie

6.11.1 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.

6.11.2 Relevantie plangebied

Een beschrijving van de aanwezige natuurwaarden en natuurverbindingen is opgenomen in paragraaf 2.3.1.

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
De aanwezige natuurverbinding over de Kleine Poel is in de huidige situatie vrij van bebouwing, bestaat uit open water of wordt gebruikt als teeltgrond of recreatiekavel. Veel van deze gronden zijn in particulier eigendomof is gemeentewater. De natuurverbinding, voorzover deze loopt over de bestemmingen 'Natuur', 'Agrarisch met waarden' of 'Water', is binnen deze bestemmingen te realiseren.

6.12 Bedrijven en milieuzonering

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

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies. Dit kan worden bereikt door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. De daarin opgenomen richtlijnen beperken zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Er hoeft hier geen verdere afstemming plaats te vinden met de richtlijnen voor de milieuzonering.

6.13 Verkeer en parkeren

6.13.1 Verkeer
Auto- en Langzaamverkeer
Paragraaf 2.2.12 geeft inzicht in de verschillende verkeersverbindingen voor gemotioriseerd en langszaam verkeer. Deze zijn bestemd als 'Verkeer'. Haaks op de Kudelstaartseweg zijn een aantal situatie waar woningen ontsloten worden door een pariculiere ontsluitingsweg/oprit. Deze gevallen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Openbaar vervoer
Binnen het plangebied zelf loopt geen openbaarvervoersverbinding. Door Aalsmeer rijden buslijnen 340 (Haarlem-Uithoorn) en 357 (Aalsmeer-Amsterdam) met dichtsbijzijnde haltes aan het Driekolommenplein en Hortensiaplein. Richting Kudelstaart loopt buslijn 358. Deze buslijn rijdt tussen Amsterdam Station Zuid en de Bilderdammerweg in Kudelstaart.

6.13.2 Parkeren
In de bestaande situatie vindt het parkeren in overwegende vorm plaats op eigen erf. Aan de Kolenhaven en langs de Loswal aan de Herenweg zijn openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Het beleid van de gemeente Aalsmeer is erop gericht om voor particulere functies langs de linten te voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen erf conform de Nota Parkeernormen Aalsmeer.

6.13.3 Verkeersbesluiten

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

6.14 Duurzaam bouwen en energie

De kaders duurzaamheid Aalsmeer zijn vastgesteld door de gemeenteraad in december 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Aalsmeer streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:
1. Aalsmeer is fossielonafhankelijk in 2040;
2. Aalsmeer heeft een circulaire economie in 2040;
3. en iedereen kan meedoen in Aalsmeer (inclusieve stad).

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.

HOOFDSTUK 7 BESTEMMINGEN EN PLANREGELS

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

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

A. PLANSYSTEMATIEK

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

7.1 Standaardvorm en planregels

7.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

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

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

7.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

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

7.2 Systematiek van de planregels

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

7.2.1 Bestemmingsregels

7.2.1.1 Bestemmingen

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

- Agrarisch - Tuinbouw;
- Agrarisch met waarden;
- Bedrijf;
- Bedrijf - Nutsvoorziening;
- Bedrijf - Scheepswerf;
- Cultuur en ontspanning;
- Gemengd;
- Groen;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Natuur;
- Recreatie;
- Recreatie - Jachthaven 1;
- Recreatie - Jachthaven 2;
- Tuin;
- Verkeer;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Water-1;
  Water-2;
- Water - Permanent Wonen;
- Water - Verblijfsrecreatie;
- Wonen;
- Wonen - Lintbebouwing;
- Waarde - Aardkundige waarden;
- Waarde - Archeologie 1 t/m 4;
- Waarde - Cultuurhist. Gemeente
- Waterstaat - Waterkering;

7.2.1.2 Gebruiksregels

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

7.2.1.3 Bouwregels

De bouwregels voor de bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn overeenkomstig de SVBP 2012 telkens vervat in het tweede lid van de bestemmingsregels. Volgens de voorgeschreven plansystematiek dienen de bouwregels te worden gelezen in samenhang met de algemene bepalingen voor het toepassen van de bouwregels, als gegeven in het tweede inleidende artikel (wijze van meten).
In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de SVBP biedt om met behulp van bouw- en maatvoeringaanduidingen aanwijzingen te geven over de wijze van bouwen en verschijningsvormen van bouwen. De in het plan gebruikte aanduidingen komen voor in de bij de SVBP opgenomen lijst van aanduidingen.

7.2.1.4 Aanlegregels

In de planregels zijn aanlegregels opgenomen voor zover het de dubbelbestemmingen betreft, met uitzondering van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het

aanlegverbod en de daarop gegeven uitzonderingen, als ook de voorwaarden waaronder een aanlegvergunning mag worden verleend, verschillen per dubbelbestemming.

7.2.2 Overige regels

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

7.2.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels kennen de volgende onderverdeling:

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

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

7.2.2.2 Algemene regels

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

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

Algemene bouwregels
In het artikel "Algemene bouwregels" zijn de regels gegeven voor:

- het respecteren van bestaande maten.
- het toepassen van de bouwregels voor ondergeschikte bouwdelen.
- het toepassen van bouwregels voor ondergronds bouwen.

Aanduidingsregels
In het artikel 36 tot en met 41 zijn aanduidingsregels in de vorm van verschillende gebiedsaanduidingen opgenomen en van een passende regeling voorzien. Niet is de systematiek gevolgd, in het geval dat de aanduiding meerdere bestemmingsvlakken omvat, dat een gebiedsaanduiding in elk bestemmingsartikel wordt vermeld van de bestemming waarop die aanduiding ziet.

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

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

7.2.2.3 Overgangs- en slotregels
De planregels worden volgens de standaardopbouw afgesloten met de overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht is wettelijk neergelegd in artikel 3.2.1. Bro en als zodanig overgenomen.

Een bijzondere overgangsregeling is het persoonsgebonden overgangsrecht dat betrekking heeft op bewonen van woonarken voor niet-permanente bewoning. Dit specifieke overgangsrecht is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan "Woonarken". Situaties waarbij is aangetoond dat bewoning plaatsvond vóór 22 juli 2011 komen in aanmerking voor het persoonsgebonden overgangsrecht. Deze gevallen komen voor in bijlage 4 van de planregels. Deze bijlage is aangepast ten opzichte van het bestemmingsplan "Woonarken" daar waar personen op dat adres zijn uitgeschreven of overleden. Twee situaties zijn toegevoegd aan deze bijlage. De hoofdbewoner van Uiterweg 154ws7 bleek na administratief onderzoek eigenaar te zijn van de woonark en geen huurder zoals eerder werd aangenomen. De hoofdbewoner was vóór de peildatum op deze woonark woonachtig. Dit standpunt is bekrachtigd bij uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:239). De hoofdbewoner en partner van Uiterweg 269ws3 heeft na een eerste aanschrijving op illegaal gebruik alsnog aangetoond dat men vóór de peildatum op de betreffende woonark woonachtig was. Eerder was er geen inschrijving Brp bekend van vóór de peildatum en hadden deze personen niet gereageerd op het bestemmingsplan "Woonarken".

De slotregel bevat de naam van het vastgestelde bestemmingsplan.

7.3 Systematiek van de planverbeelding

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

7.3.1 Uniek registratienummer

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

- NL.IMRO.0358.19-VG01

Ook voor de analoge verbeelding bevat de SVBP 2012 richtlijnen over de weergave van de inhoud van het bestemmingsplan. Het plangebied is op één kaartblad vervat met een schaal van 1 : 1.000. De ondergrond is ontleend aan de BGT d.d. 4 mei 2021.

7.3.2 Koppeling digitale planverbeelding met andere onderdelen

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

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;

- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

B. HANDHAVINGSTRATEGIE

7.4 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.

In het verlengde van de Motie Integraal Lintenbeleid (zie paragraaf 3.3.7) heeft het college van de gemeente Aalsmeer op 20 juli 2021 een samenhangend geheel aan uitvoeringsregels vastgesteld. Deze handhavingstrategie biedt duidelijkheid voor alle belanghebbenden en voorziet in:
- een beleidslijn maatwerkregeling handhaving woonsituaties Aalsmeer 2021, gericht op handhavend optreden met een persoonsgebonden verklaring;
- een beleidslijn oude bouwwerken 2021, gericht op handhavend optreden door middel van een wrakingsbrief;
- beleidsregels mantelzorgwoningen 2021, biedt rechtszekerheid bij toepassing van de vergunningvrije regels en duidelijkheid bij beëindiging.

Door toepassing van deze drie beleidsregels op de nu bekende handhavingszaken en nieuwe zaken, wordt een maatwerkoplossing geboden voor lang bestaande situaties met zicht op de uiteindelijke gewenste ruimtelijke situatie zoals deze in verschillende beleidsstukken en ruimtelijke plannen is opgenomen. De beperkte handhavingscapaciteit wordt ingezet op de prioriteiten zoals brandveiligheid, constructieve veiligheid en illegale bewoning zoals dat is opgenomen in het VTH-beleidsplan 2020-2024 en uitgewerkt is in de Uitvoeringsprogramma's.

7.5 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.