TOELICHTING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied 3
1.3 Omgevingsplan gemeente Aalsmeer 3
1.4 TAM-omgevingsplan 5
1.5 Procedure 6
1.6 Leeswijzer 7
HOOFDSTUK 2 PLANVORMING 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Nieuwe situatie 8
2.3 Visie, beleid en regels op locatie 9
2.4 Functionele ontwikkeling en programma 17
2.5 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving 17
HOOFDSTUK 3 FYSIEKE LEEFOMGEVING 19
3.1 Toetsing milieueffectrapportage (m.e.r.) 19
3.2 Bodem 19
3.3 Water 22
3.4 Klimaatadaptatie 25
3.5 Natuur 26
3.6 Archeologie en cultureel erfgoed 27
3.7 Geluid 29
3.8 Luchtkwaliteit 31
3.9 Geurhinder 32
3.10 Omgevingsveiligheid 32
3.11 Mobiliteit en parkeren 33
3.12 Duurzaam bouwen en energie 34
HOOFDSTUK 4 FINANCIËLE HAALBAARHEID 35
4.1 Financieel economische haalbaarheid 35
4.2 Kostenverhaal 35
4.3 Nadeelcompensatie 35
HOOFDSTUK 5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 36
5.1 Participatie 36
5.2 Bestuurlijk vooroverleg 36
5.3 Vaststellingsprocedure 36
HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE 37
6.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 37
6.1 Gezonde leefomgeving 37

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om de huidige woonark aan het adres Uiterweg 351 te verplaatsen en te vervangen. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidige omgevingsplan en daarom dient een procedure te worden doorlopen om dit initiatief mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

De gewenste ontwikkeling vindt plaats aan het adres Uiterweg 351 te Aalsmeer. De Uiterweg is een lang lint dat vanaf het centrum en de N196 in zuidwestelijke richting over de Westeinderplassen loopt. Het plangebied wordt in het oosten, zuiden en westen begrensd door watergangen, een agrarische functie en recreatieve functie van de Westeinderplassen. In het noorden grenst het plangebied aan de Uiterweg, waar voornamelijk de functie 'wonen' voorkomt.



Luchtfoto nieuwe locatie woonark

1.3 Omgevingsplan gemeente Aalsmeer

Het plangebied is gelegen binnen het Omgevingsplan gemeente Aalsmeer.
Het omgevingsplan bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel bestaat uit de Bruidsschat en het bestemmingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2021' en diverse paraplubestemmingsplannen.
Het nieuwe deel van het omgevingsplan is in principe leeg met uitzondering van de onderwerpen die van rechtswege onderdeel uitmaken van het omgevingsplan.

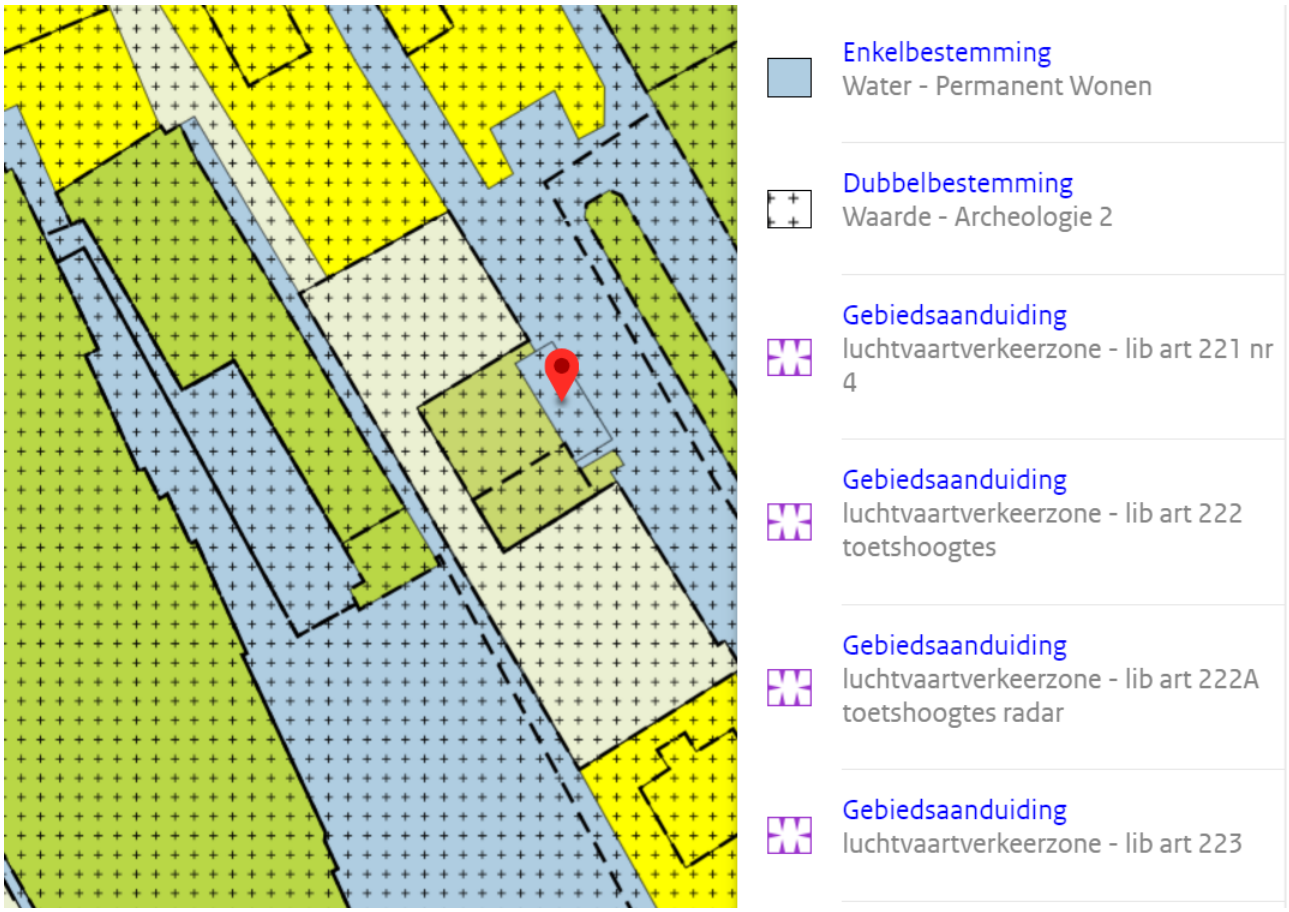
1.3.1 De Bruidsschat

Van rechtswege opgenomen in het tijdelijke deel is de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn een aantal regels van het rijk naar de gemeente verhuist door middel van de bruidsschat. De regels uit de bruidsschat zijn automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan geland. De gemeente zal vervolgens zelf een afweging maken hoe zij de onderwerpen uit de bruidsschat willen regelen en wat zij wel en niet over willen nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Van belang is dat regels moeten voldoen aan artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet: de regels moeten nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien moeten de regels voldoen aan de instructieregels voor omgevingsplannen die zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels uit de bruidsschat zijn beleidsneutraal overgenomen, hierdoor voldoen niet alle bruidsschat regels aan het Bkl. Dat betekent dat de gemeenten in ieder geval die artikelen moeten gaan omzetten of schrappen.

1.3.2 Bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2021' van toepassing. In dit tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn diverse bestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen. Ter plaatse van de huidige woonark geldt de bestemming 'Water – Permanent Wonen'. Naast de bestemming 'Water – Permanent Wonen' ligt de bestemming 'Tuin' met daaromheen een agrarische bestemming. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Tot slot zijn er ook enkele gebiedsaanduidingen in verband met het luchtverkeer afkomstig van Schiphol.



Uitsnede gegeven van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2021'

<u>Water – Permanent Wonen</u>

De voor 'Water – Permanent Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een ligplaats ten behoeve van één woonark voor permanente bewoning. De woonark dient minimaal volledig binnen het bestemmingsvlak gelegen te zijn dan wel het bestemmingsvlak volledig te benutten en mag, aangezien de woonark grenst aan een bestemmingsvlak 'Tuin' met een aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken', maximaal 15x5x4,5 meter bedragen (lxbxh).

Water - 2
De voor 'Water 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen, waterplassen en recreatiewater, water als netwerk voor de waterhuishouding, waaronder waterberging, wateraanvoer en waterafvoer, de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap waaronder de natuurverbindingen en de natuurwaarden, (dras)oevers en groenvoorzieningen langs de oevers, zoals rietkragen, bruggen en landhoofden, verkeer te water, aanlegplaatsen en steigers met de daarbij behorende bouwwerken, al dan niet gebouwde voorzieningen met het oog op het beheer en onderhoud, keermuren, oeverbeschoeiingen, duikers en andere bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding.

Tuin
Aan de westzijde grenst het plangebied aan een tuinbestemming. Hier is voor een gedeelte een functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – bijgebouw 1 woonarken' opgenomen, zoals hierboven ook al benoemd. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouw 1 woonarken' is per woonark 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 30 m2.

Agrarisch – Tuinbouw
Om de 'Tuin' bestemming ligt een agrarische bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor tuinbouwbedrijven en tuinbouwgronden.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
Voor deze dubbelbestemming is het paraplubestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie Aalsmeer 2024', vastgesteld 30 mei 2024. Het plan bepaalt dat de regels ten aanzien van archeologie die zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen vervallen en worden vervangen door de archeologieregels die zijn opgenomen in het parapluplan. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied ook de 'Waarde – Archeologie 2' toegekend gekregen.

Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2 mogen geen bouwwerken worden gebouwd met bodemingrepen dieper dan 40 centimeter tenzij de oppervlakte kleiner is dan 50 m2. Zie ook paragraaf 3.6.1.

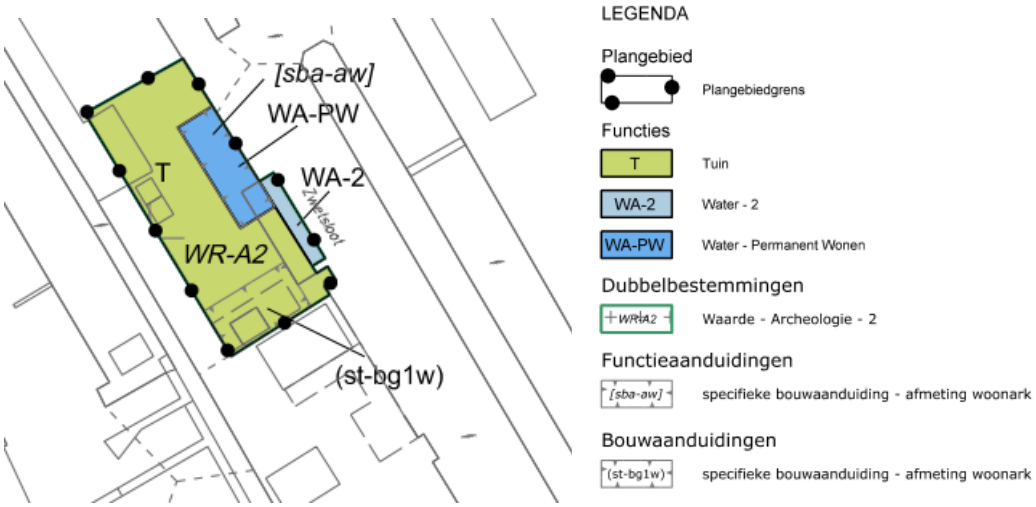
Overige bestemmingsplannen.

Veeg- en Herstelplan Aalsmeer 2024
Het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Veeg- en Herstelplan Aalsmeer 2024', die gedeeltelijke een herziening van en aanvulling is op een 'Uiterweg – Plasoevers 2021' heeft als doel het herstellen van de omissies en het geven van een actueel en correct kader waaraan toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst. Het TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met het Veeg- en Herstelplan.

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn ook de volgende bestemmingsplannen opgenomen:
- Paraplu bestemmingsplan Parkeernormen
- Paraplu bestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer
- Paraplu bestemmingsplan Datacenter Aalsmeer

Deze bestemmingsplannen zijn niet relevant voor het verplaatsen en vernieuwen van een woonark. Deze thema's gaan om de realisatie een datacenter, het realiseren van kamerverhuur of een ontwikkeling waarvoor andere parkeernormen van toepassing zijn.

1.4 TAM-omgevingsplan
Ter plaatse van de nieuw woonark geldt voor een deel de bestemming 'Tuin' en voor een deel de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' met functieaanduiding 'kas'. De realisatie van een woonark is op deze plek niet toegestaan.



Kaartje nieuwe planverbeelding

De bestaande ark krijgt deels de functie tuin en water-2. De nieuwe woonark komt te liggen binnen de functie Water – Permanent Wonen. De gronden om de nieuwe ark krijgt de functie tuin. Deze regels van deze functies komen overeen met de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2021' en het 'Veeg- en Herstelplan Aalsmeer 2024'.

1.5 Procedure

Aangezien het besluitgebied voor een gedeelte grenst aan deze functie-aanduiding kan op de locatie geen grotere woonark gerealiseerd of geplaatst worden dan 15 x 5 x 4,5 meter. Om deze reden is voorgenomen ontwikkeling in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Er kan meegewerkt worden aan de realisatie van een grotere woonark indien deze meer richting het noorden wordt verplaatst. Hiermee komt de woonark buiten het 'landelijk gebied' te liggen.

Het is voor het verplaatsen van een woonark niet mogelijk om deze te vergunnen middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) aangezien dan op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2021' een tweede woonark mogelijk zou zijn. Dit is niet wenselijk.

Voor de verplaatsing van een woonark dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Dit doen we middels ene tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan. Deze TAM vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen.

Het ontwerp TAM - omgevingsplan wordt op basis van artikel 16.30 Omgevingswet (Ow) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd. De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-TAM-omgevingsplan wordt gedaan via digitale weg in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het ontwerp-TAM-omgevingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd en binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen bij de gemeente indienen. De ingediende zienswijzen worden - voor zover nodig/mogelijk - verwerkt in het (vast te stellen) TAM-omgevingsplan. Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad of het college ligt het vastgestelde TAM-omgevingsplan zes weken ter inzage en kunnen diegenen, die een zienswijze hebben ingediend, en belanghebbenden zijn, een beroepsschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Tevens kan een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

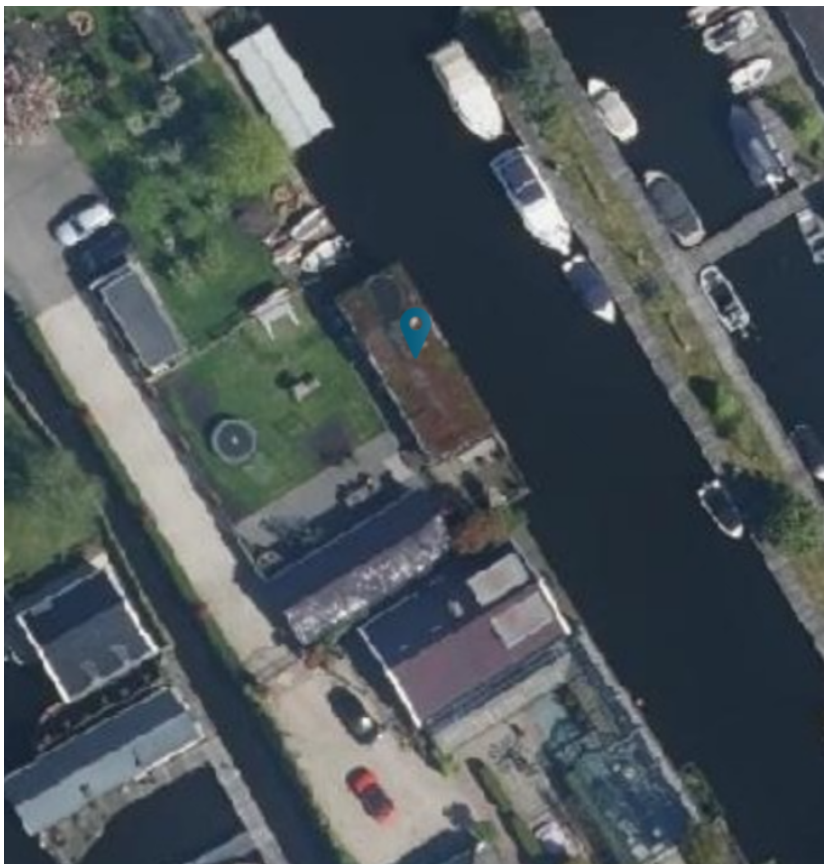
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen wordt in hoofdstuk 2 de planvorming besproken. Hierin wordt de huidige ruimtelijk- functionele situatie, de ambitie op hoofdlijnen en de aspecten uit relevante visies, beleid en regels op het plan beschreven. Aanvullend is in hoofdstuk 2 ook de gedetailleerde planomschrijving inclusief de ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. De financiële- en maatschappelijke haalbaarheid komen vervolgens in hoofdstuk 4 en 5 aan de orde. In het laatste hoofdstuk leest u in de conclusie of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en of het plan bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.

HOOFDSTUK 2 PLANVORMING

2.1 Huidige situatie

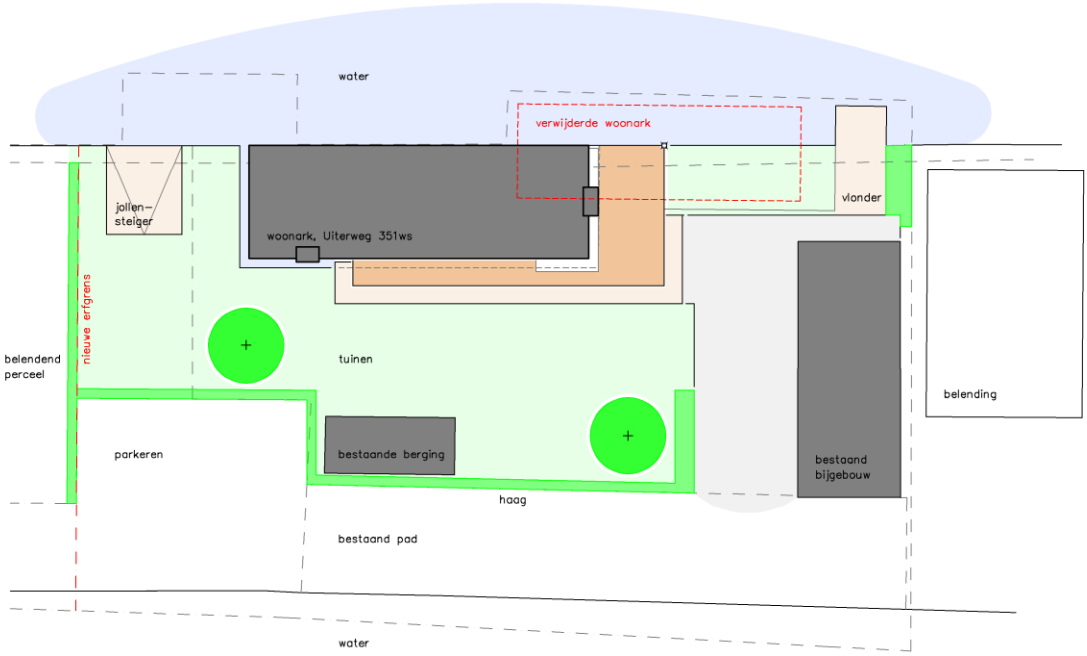
Voor de stedenbouwkundige structuur van het gebied is het historische lint van de Uiterweg vooral bepalend. De Uiterweg is een doodlopende weg met oorspronkelijk aan beiden zijden een sloot en aan beide zijden bebouwing. De sloot aan de noordzijde is in 1949 gedempt. De kavelsloten liggen haaks op de weg. De Uiterweg wordt gekenmerkt door een diversiteit aan architectuur. De woningbebouwing kenmerkt zich door hoofdzakelijk vrijstaande woningen afgewisseld door voormalige boerderijen. De bedrijfsbebouwing achter de woonbebouwing bestaat voornamelijk uit kassen en loodsen. Verspreid door het gebied bevinden zich een groot aantal woonarken, die deels voor permanente bewoning worden gebruikt en deels als recreatieverblijf. De ruimtelijke opbouw kenmerkt zich door een geleidelijke overgang, gezien vanaf het lint, van intensief naar extensief gebruik. Deze opbouw is het meest herkenbaar aan de zuidzijde van de Uiterweg. De eilanden langs de Westeinderdijksloot zijn hoofdzakelijk onbebouwd. In de huidige situatie is op de planlocatie al een woonark aanwezig. Voor de betreffende woonark ligt ook nog een klein boothuisje. De huidige woonark ligt aan de Zwetsloot en steekt momenteel iets uit in de watergang.



Luchtfoto bestaand situatie

2.2 Nieuwe situatie

Het voornemen bestaat om de bestaande woonark te verwijderen en een nieuw woonark terug te plaatsen. De nieuwe woonark zal enkele meters verplaatst worden in de richting van de Uiterweg. Daarnaast zal het woonark dieper in de bestaande tuin ingepast ten opzichte van de bestaande situatie. Het boothuis zal ook worden verwijderd. De afmeting van van de nieuwe woonark wordt 18 x 6 x 5 meter (l x b x h).



Nieuwe locatie

2.3 Visie, beleid en regels op locatie

2.3.1 Rijksbeleid

2.3.1.1 Instructieregels Rijk via Besluit kwaliteit leefomgeving

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Het Rijk heeft de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. Behalve het Rijk stelt ook de provincie Noord-Holland instructieregels in de omgevingsverordening, zie paragraaf 2.3.2.1.

In hoofdstuk 5 van het Bkl staan de instructieregels voor omgevingsplannen per onderwerp. De meeste instructieregels hebben betrekking op omgevingsaspecten en worden in de hierna volgende hoofdstukken beschreven. Hieronder worden algemene planologische instructieregels beschreven.

2.3.1.2 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied van het LIB.
Op grond van artikel 2.2.1c en 2.2.1d gelden op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 3 met de nummers 4 en 5 beperkingen voor geluid en externe veiligheid. Op grond van artikel 2.2.2 en 2.2.2a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. Binnen het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 35 meter en een toetshoogte in verband met radarapparatuur van 49 meter.
Op grond van artikel 2.2.3 zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 5 diverse soorten grondgebruik of functie niet toegestaan, om vogel aantrekkende werking te voorkomen.
Op grond van artikel 2.2.4 zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 geen vaste laserinstallatie of windturbine toegestaan vanaf een minimale hoogte.

<u>Relevantie plangebied</u>

In onderhavig plan wordt een woonark uitgebreid en verplaatst. De ligging binnen diverse beperking gebieden van het LIB vormen geen belemmeringen voor onderhavig plan. Zie ook paragraaf 3.7

2.3.1.3 Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

Het Rijk heeft in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) de landelijke aanpak van klimaatadaptatie vastgesteld.
Het Deltaprogramma bevat voor het eerst een Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen versnelt en intensiveert.

Het doel van dit deltaplan is adaptatie te versnellen en te intensiveren, zodat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht

In het plan zijn 7 ambities opgenomen:
1. kwetsbaarheid in steden in beeld brengen middels een stresstest;
2. risicodialoog voeren op verschillende niveaus met gebiedspartners en een strategie opstellen;
3. uitvoerings- en investeringsagenda opstellen per regio;
4. het koppelen van uitvoeringsagenda met andere ruimtelijke opgaven (bijv. nieuwbouw en (groot)onderhoud);
5. stimuleren met financiële middelen en faciliteren middels het delen van kennis, instrumenten en ervaringen;
6. reguleren en borgen in beleid en regelgeving;
7. handelen bij calamiteiten indien er toch overlast en schade is bij extreme weersituaties.

De ambities, afspraken en acties kunnen alleen gerealiseerd worden door intensief met elkaar samen te werken.

Relevantie plangebied
Zie paragraaf 3.4

2.3.2 Provinciaal beleid

2.3.2.1 Omgevingsverordening Provincie Noord-Holland

Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie Noord-Holland wil met de Omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland.

De Omgevingsverordening bevat instructieregels die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten, zoals gemeenten. Het doel van de instructieregel is dat wordt voldaan aan omgevingswaarden of dat andere doelstellingen van de provincie voor de fysieke leefomgeving worden bereikt (artikel 2.22 Omgevingswet). Hoofdstuk 6, afdeling 6.2 bevat de instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen.

Het perceel is gelegen in het MRA landelijk gebied en landelijk gebied.

Artikel 6.14 Kleinschalige ontwikkelingen
Binnen het landelijk gebied zijn kleinschalige ontwikkelingen toegestaan, behoudens kleinschalige woningbouwontwikkelingen, mits

- de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar stedelijke activiteiten zijn toegestaan;
- het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Artikel 6.18 MRA landelijk gebied
Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied MRA landelijk gebied voorziet het niet in een Kleinschalige woningbouwontwikkeling.
Hiermee wordt bedoelt nieuwe bebouwing voor de functie wonen die, gelet op de kleinschaligheid en beperkte fysieke uitstraling op de omgeving, niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Relevantie plangebied
Het betreft het verplaatsen van een bestaande ark. Dit is niet in strijd met de omgevingsverordening van de Provincie Noord-Holland.

2.3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050
De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

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.

Relevantie plangebied
Geen van de in de Omgevingsvisie genoemde onderwerpen heeft invloed op het TAM-omgevingsplan. De Omgevingsvisie vormt derhalve geen belemmering voor het TAM-omgevingsplan.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

2.3.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020
Het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente is neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009. De Gebiedsvisie heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

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

Uit de gebiedsvisie volgen een aantal thema's die in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeven. Daarbij gaat het in de eerste plaats om de aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen in de woonbuurten dient het structurerende groen en water in de wijk te worden behouden en, waar mogelijk, versterkt. Op grond van de Gebiedsvisie wordt de kwaliteit van de woonomgeving ook gedefinieerd door de mate waarin sprake is van een kenmerkende, samenhangende structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze samenhang en herkenbaarheid als uitgangspunt te nemen en te bekrachtigen. Op het gebied van wonen wil de gemeente de accenten verleggen en meer aandacht besteden aan de kwaliteit van de woonomgeving. Maar tegelijkertijd wil Aalsmeer ook het woningaanbod op peil houden en in de toekomst geschikte woningen kunnen blijven aanbieden, passend bij de vraag en het karakter van Aalsmeer. Het gaat dus om een accentverschuiving: blijven bouwen, maar met meer oog voor kwaliteit.

Relevantie plangebied
Volgens de bij de gebiedsvisie behorende kaart ligt de ontwikkeling van de Uiterweg 351 binnen ontwikkelgebied 3: Bovenlanden.

Het gaat hier om een zeer intensief gebruikt gebied waar economische, recreatieve, ruimtelijke en landschappelijke belangen op veel punten met elkaar conflicteren. Om te voorkomen dat deze belangen elkaar uiteindelijk negatief gaan beïnvloeden, is het van belang om voor dit gebied een aantal helder inrichtingsprincipe te ontwikkelen. Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat het perceel is gelegen binnen het lint aan de Uiterweg. Het inrichtingsprincipe dat relevant is, is dat er achter de woning een woonark wordt uitgebreid en verplaatst.

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020. Het is voor eigenaren en medewerkers van de verschillende bedrijven in deze regio van belang dat zij nabij het bedrijf kunnen wonen. De nieuwe duurzame woonark zorgt er voor dat dit wonen nabij het bedrijf voortgezet kan worden. De functie van het gebied veranderd niet. Middels het verplaatsen en vervangen van de bestaande woonark zal de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en haar omgeving niet worden aangetast.

2.3.3.2 Structuurvisie Uiterweg
De Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg is vastgesteld door de gemeenteraad 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.

Relevantie plangebied
Met de ontwikkeling zal de bestaande functie behouden blijven. Een aantal woningen wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie en de woonark wordt binnen hetzelfde perceel gerealiseerd. De ruimtelijke kwaliteit van de het besluitgebied en haar omgeving zal wijzigen. Het plan is in lijn met de "Basisstrategie" zoals beschreven in de structuurvisie Uiterweg.

2.3.3.3 Cultuurhistorische Nota "Gebroken landen, geheelde gronden
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, Oosteinderweg, Calslagen en Kudelstaart en 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 beleidsaanbevelingen:
- behoud en versterking van de karakteristieke bebouwingslinten en het bijbehorende verkavelingspatroon en bebouwingskarakteristiek;
- behoud van het profiel en aanzien van de oude wegen zoals de Uiterweg en de Oosteinderweg, inclusief de nog aanwezige wegsloten;
- behoud, versterking of ontwikkeling om te komen tot een redelijk "groen" aanzien van de achterkanten van de kavels in zijn totaliteit;
- maatregelen voor het fysieke behoud van met name eilanden van de Westeinderdijk.

Relevantie plangebied
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Cultuurhistorische Nota. Het bestaande bebouwingslint wordt niet aangetast. Het karakter van het gebied blijft behouden. Ook de landschappelijke waarden van het achterliggende water blijft behouden, door de verbetering van het zicht vanuit de straat door de verplaatsing van de ark.

2.3.3.4 Lintenbeleid 3e herziening
In de 16e en 17e eeuw vond bewoning plaats in Aalsmeer die bestond uit lintbebouwing langs de Uiterweg, losse boerderijen en molens langs de verbindingswegen. Naast de Uiterweg zijn ook de Kudelstaartseweg, de Oosteinderweg en de Herenweg (bewoningslinten van Calslagen en Kudelstaart) van cultuurhistorisch belang en maken onderdeel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de gemeente. De linten lagen te midden van veenplassen. Sporen van bewoning vanaf de late middeleeuwen worden in de linten verwacht.

De Uiterweg is een van de oudste linten in Aalsmeer, oorspronkelijk een weg met aan beide zijden een sloot en aan beide zijden bebouwd. Door verbreding van de weg is de sloot aan de noordzijde gedempt (1949). De kavelsloten liggen haaks op de weg. Woonbebouwing wordt afgewisseld door voormalige boerderijen waarvan er enkele als Rijksmonument zijn aangewezen. Het is het enige lint waar de zogenaamde (langhuis)boerderijen voorkomen. De Uiterweg wordt gekenmerkt door een diversiteit aan architectuur. Langs de Uiterweg zijn de afgelopen jaren woningen vergund en gerealiseerd die niet bijdragen aan de ruimtelijke samenhang van dit lint. Het eerste deel van de Uiterweg is samen met de Historische Tuin, aangewezen als "gemeentelijk beschermd dorpsgezicht".
Specifieke kenmerken:
- doodlopend lint, alleen bestemmingsverkeer;

- een van de oudste linten, met Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en langhuizen;
- overwegend ingetogen architectuur;
- diversiteit in architectuur;
- eerste deel van de Uiterweg aangewezen als "gemeentelijk beschermd dorpsgezicht";
- waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen gebieden.

Relevantie plangebied
In de nieuwe situatie zal de bestaande woonark en woonboot worden verwijderd en wordt er een nieuw woonark geplaatst enkele meters richting de Uiterweg. De ontwikkeling zal hierdoor resulteren in een kwaliteitswinst voor het plangebied en het historische lint.

2.3.3.5 Erfgoedverordening 2017
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 verordening is het, verboden binnen een archeologisch verwachtingsgebied zonder omgevingsvergunning de bodem dieper dan 40 cm te verstoren.

Relevantie plangebied
zie paragraaf 3.6.

2.3.3.6 Agenda en actieplan Klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026
Klimaatadaptatie is voor de gemeente Aalsmeer een belangrijke transitie. Het is essentieel om de leefomgeving aan het veranderende klimaat aan te passen. De hete en droge zomers hebben het belang van klimaatadaptatie extra duidelijk gemaakt. Klimaatverandering versnelt op de vier belangrijkste klimaattrends:
- het wordt warmer;
- het wordt natter;
- het wordt droger;
- de zeespiegel stijgt;

De gemeente Aalsmeer volgt de landelijke aanpak voor klimaatadaptatie via de volgende stappen:
Kwetsbaarheid in beeld brengen (weten)
Via klimaatstresstesten heeft de gemeente Aalsmeer de lokale impact voor de vier klimaattrends op hoofdlijnen en knelpuntlocaties in kaart gebracht:
1. Wateroverlast: de kaart laat de waterdieptes op straat en tegen gebouwen bij een extreme regenbui en de grondwateroverlast zien. Er zijn 10 locaties als knelpunt voor wateroverlast aangewezen.
2. Hitte tijdens een hittegolf: de kaart geeft de (gevoels)temperatuur tijdens een extreem hete dag weer. Er zijn 7 onderwerpen als hitteknelpunt aangemerkt.
3. Droogte: de gevolgen van een langdurig droogte voor bodemdaling en het grondwater zijn aangegeven. Voor droogte zijn 8 knelpunten benoemd.
4. Waterveiligheid: de kans op een dijkdoorbraak bij extreme waterstanden is in beeld gebracht. Bij de analyse zijn geen locatie specifieke knelpunten geconstateerd voor waterveiligheid.

Risicodialogen voeren en ambities (willen)
In het plan zijn 4 ambities opgenomen:
1. Wateroverlast: het inrichten van de stad op extreme buien.
   Bij een bui van 70 mm in één uur (die gemiddeld 1x per 100 jaar voorkomt) stroomt er vanuit de openbare ruimte geen water gebouwen in; daarnaast blijven nutsvoorzieningen en vitale objecten functioneren bij een bui van 90 mm in één uur. Op openbaar en privaat terrein streeft de gemeente ernaar dat regenwater als waardevol product wordt gezien. De gemeente streeft ernaar dat regenwater zoveel

mogelijk opgevangen wordt waar het valt, hergebruikt wordt (groen, grondwater, toilet) of vertraagd wordt afgevoerd.

2. Hitte: het beperken van de impact op de gezondheid en de leefomgeving.
   De hitte impact is in 2050 niet erger dan in 2020; knelpunten van kwetsbare groepen uit de stresstest zijn onderzocht en waar nodig maatregelen getroffen. De negatieve gezondheidsimpact op kwetsbare groepen wordt verkleind; de openbare ruimte, gebouwen, nutsvoorzieningen en vitale functies worden hittebestendiger ingericht.
3. *Droogte: het vergroten van de sponswerking van de stad en de bodem.*
   Droogte leidt niet tot onomkeerbare schade aan gebouwen, infrastructuur en natuur.
4. Waterveiligheid: het regionaal samenwerken aan gevolgbeperking en dijkversterking
   Om de waterveiligheid blijvend te borgen draagt de gemeente actief bij aan de regionale samenwerking. Het waterschap is leidend bij dijkversterkingen en de Veiligheidsregio bij gevolgbeperking van overstromingen.

Een belangrijk deel van de klimaatopgave zal binnen het particulier bezit moeten worden gerealiseerd. Voor het bevorderen van de bewustwording en actiebereidheid bij bewoners en bedrijven zijn aansprekende (appellerende) acties nodig, zoals een 'bewonersagenda'.

Klimaatadaptatieagenda opstellen (werken),
Als basis voor alle maatregelen hanteert de gemeente Aalsmeer de volgende algemene principes bij de uitvoering:

- We maken ruimte voor een klimaatbestendige inrichting.
- We werken samen in een netwerksamenleving met gedeelde verantwoordelijkheid.
- Onacceptabele knelpunten lost de gemeente samen met partners binnen 10 jaar op.
- Voor de uitvoering van projecten wordt in principe aangehaakt bij bestaande processen en investeringen.
- Werken aan het klimaat vindt plaats aan de hand van een continu leerproces.

Relevantie plangebied
Zie paragraaf 3.4

2.3.3.7 Geluidbeleid bij nieuwe ontwikkelingen

De Omgevingswet heeft ook gevolgen voor het beleidsterrein geluid. Landelijke geluidnormen zijn gedeeltelijk vervallen en worden opgenomen in het omgevingsplan. Het 'geluidbeleid bij nieuwe ontwikkelingen' vormt het toetsingskader bij het beoordelen van de toelaatbaarheid van geluid op de gevel van een geluidgevoelige gebouw dat tussen de standaardwaarde en de grenswaarde ligt. De standaardwaarde is een geaccepteerd geluidniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De grenswaarde is een grens die alleen bij uitzondering kan worden overschreden.

Standaardwaarde
Indien de standaardwaarde wordt overschreden worden alle maatregelen die het geluid kunnen beperken tot de standaardwaarde onderzocht.
Om een kleine overschrijding van de standaardwaarde niet te laten leiden tot het nemen van ingrijpende maatregelen is er een onderverdeling gemaakt in drie niveaus tussen de standaardwaarde en de grenswaarde: de tussenwaarde niveau 1, 2 en 3.

De maatregelen:

- Geluidluwe gevel: Om de gezondheid te beschermen moet het geluidgevoelige gebouw beschikken over minimaal één geluidluwe gevel (dit is niet van toepassing voor vliegtuiggeluid)
- Geluidluwe buitenruimte: Gebouwen met een woonfunctie beschikken over een geluidluwe buitenruimte.
- Woningindeling: De geluidgevoelige ruimten worden zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel van de woning geprojecteerd, waarbij minimaal één slaapkamer aan de geluidluwe gevel wordt gerealiseerd.

Hoe hoger de tussenwaarde, hoe zwaarder de maatregel.

Gecumuleerd geluid
Het gecumuleerd geluid is het geluid door alle geluidbronsoorten en activiteiten gezamenlijk, rekening houdend met de verschillen in hinderlijkheid tussen verschillende soorten geluidbronnen. Dit wordt bij elkaar opgeteld met correctie.
De gemeente beoordeeld of en in welke mate het verantwoord is om de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te gebruiken.

Gecumuleerd geluid (Lcum)	**Beoordeling**
tot 45	zeer goed
46-50	goed
51-55	redelijk
56-60	matig
61-65	tamelijk slecht
66-70	slecht
vanaf 71	zeer slecht

Gezamenlijk geluid
Het gezamenlijk geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Het gezamenlijk geluid op de gevel wordt gebruikt voor het bepalen van de eis aan de geluidwering van de gevel.
Indien de standaardwaarde wordt overschreden is altijd een extra geluidnorm van toepassing, namelijk de grenswaarde voor het geluidniveau in geluidgevoelige ruimten: de binnenwaarde. De binnenwaarde is een extra waarborg om ervoor te zorgen dat bewoners ook bij hogere geluidniveaus op de gevels onder acceptabele omstandigheden in hun woning kunnen leven en slapen. Middels (extra) gevelisolatie wordt dit gegarandeerd. Van de binnenwaarde kan niet worden afgeweken.

Relevantie plangebied
Zie paragraaf 3.7

2.3.3.8 Mobiliteitsagenda Aalsmeer
Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad de Mobiliteitsagenda Aalsmeer vastgesteld. Deze agenda heeft drie uitgangspunten:
1. Aalsmeer via alle modaliteiten bereikbaar;
2. Aalsmeer verkeersveilig en toegankelijk; en
3. Aalsmeer innovatief duurzaam bereikbaar.

Er komen nieuwe ontwikkelingen op Aalsmeer en de regio af. Het voorgaande beleid, Aalsmeers Verkeer en Vervoerplan (AVVP) uit 2009, hield geen rekening met de huidige trends, ontwikkelingen en vraagstukken.

De Raad heeft in maart 2021 het Koersdocument Mobiliteit vastgesteld waarin 11 koersen zijn opgenomen op basis waarvan de Mobiliteitsagenda is opgesteld. De 11 koersen zijn:
1. Naar een flexibele Mobiliteitsagenda Aalsmeer
2. Ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit in samenhang bezien
3. Ruimtelijk patroon Aalsmeer vraagt om maatwerk per gebied
4. Aanpak gevolgen vergrijzing voor mobiliteit
5. Een compleet mobiliteitsaanbod
6. Product OV versterken
7. Faciliteren groeiend (e-)fietsgebruik
8. Optimalisatie logistieke ketens
9. Actieve rol van ondernemers in bereikbaarheid
10. Naar een integrale en actieve aanpak van verkeersveiligheid
11. Een volgende stap in duurzame mobiliteit en deelmobiliteit

Relevantie plangebied
Zie paragraaf 3.12

2.3.3.9 Nota parkeernormen Aalsmeer 2016

Eind 2012 heeft het CROW (Landelijk kenniscentrum voor verkeer en vervoer) nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd. De 'oude' cijfers dateren van 2004 en dienden als basis voor de parkeernormen zoals vastgesteld in het Aalsmeer Verkeer- en Vervoerplan (AVVP). In het AVVP zijn echter alleen normen opgenomen voor de categorie 'wonen'. De aanleiding voor deze Nota Parkeernormen Aalsmeer is als volgt:

- Naast de normen voor de categorie wonen zijn er nog geen parkeernormen vastgesteld voor Aalsmeer en Kudelstaart;
- De parkeernormen uit 2004 en uit het AVVP zijn niet meer actueel.

De nieuwe kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op de meest actuele en recente ervaringscijfers. Parkeernormen moeten vanaf 2018 zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Door in toekomstige bestemmingsplannen via de regels een verwijzing op te nemen naar deze Nota Parkeernormen inclusief toepassingsregels wordt aan deze verplichting voldaan en geldt voor iedereen een eenduidig kader. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een verwijzing opgenomen naar de Nota Parkeernormen. Het vaststellen van parkeernormen en toepassingsregels is om diverse redenen belangrijk en nuttig. Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in een planproces te bepalen wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Indien een ontwikkelaar namelijk te weinig parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein, gaan er ook mensen in de omgeving parkeren met mogelijk parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties tot gevolg.

Voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars is met deze nota duidelijk welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag. Bovendien bevat de nota duidelijke toepassingsregels om uit te leggen hoe de parkeernormen gehanteerd moeten worden. Hierdoor wordt er geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat mogelijk verwachte parkeerproblemen vanaf het begin van het planproces worden voorkomen.

Relevantie plangebied
Zie paragraaf 3.12

2.4 Functionele ontwikkeling en programma

Het voornemen bestaat om de bestaande woonark te verwijderen en een nieuw woonark terug te plaatsen. De nieuwe woonark zal enkele meters verplaatst worden in de richting van de Uiterweg.

Daarnaast zal het woonark dieper in de bestaande tuin ingepast ten opzichte van de bestaande situatie. Het boothuis zal ook worden verwijderd. De afmetingen van de nieuwe woonark worden 18 x 6 x 5 meter (l x b x h).

2.5 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

Aalsmeer is een waterrijke gemeente. Van oudsher bevinden zich in de gemeente dan ook vele woonarken. Om met een woonark ligplaats in de gemeente in te nemen en op een woonark te mogen wonen of recreëren is een vergunning nodig. Het toetsingskader was voorheen alleen de Algemene plaatselijke verordening. Gebleken was dat op grond hiervan de woonarken onvoldoende kunnen worden gereguleerd. Om die reden is op 19 december 2013 het bestemmingsplan "Woonarken" vastgesteld. Dit bestemmingsplan gaf in samenhang met de APV en een nieuwe verordening voor woonarken, een actueel en effectief instrumentarium bieden om de woonarken voldoende te kunnen reguleren.

In het toen geldende structuurvisie Noord-Holland 2040 lag de bestaande woonboot Uiterweg 351ws buiten bestaand bebouwd gebied. Om die reden was een kleinere woonark toegestaan ten opzichte van woonarken die binnen bestaand bebouwd gebied lagen. De maximale lengte van woonarken voor permanente bewoning, gelegen in het bestaand bebouwd gebied bedraagt 18 meter.

Door de nieuwe boot te verplaatsen richting het noorden ligt de nieuwe woonark binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied. Op basis van dit (oude) beleid is het mogelijk een grotere woonboot te realiseren.

HOOFDSTUK 3 FYSIEKE LEEFOMGEVING

3.1 Toetsing milieueffectrapportage (m.e.r.)

3.1.1 Toetsingskader

Doel

In een project-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

Wettelijk kader

Of een besluit over een project project-mer-beoordelingsplichtig is, kunt u afleiden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
Het wijzigen van het omgevingsplan heeft betrekking op de activiteit J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterrein'. Onder de omgevingswet is de drempelwaarde komen te vervallen zodat (vooralsnog) elke stedelijke ontwikkelingsproject MER-beoordelingsplichtig is.

Toetsing

Aan de hand van een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten wordt getoetst of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Deze beoordeling wordt opgenomen in de omgevingsvergunning. De MER-beoordeling dus onderdeel van de omgevingsvergunning. Indien de verwachting is dat een project aanzienlijke milieueffecten zal geven zal de omgevingsvergunning worden geweigerd. Er zal dan eerst een milieueffectrapport opgesteld moeten worden.

3.1.2 Projectgebied

Aan de Uiterweg 351ws in Aalsmeer wordt een bestaande woonark vervangen voor een nieuwe woonark. Op de locatie aan de Uiterweg in Aalsmeer wordt een nieuwe ligplaats gerealiseerd, ten noorden van de ligplaats van de huidige woonark.

3.1.3 Conclusie

<u>Locatie</u>

De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. De locatie is daarnaast zodanig ver verwijderd van een Natura 2000-gebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Tevens ligt het niet in de buurt van het Natuurnetwerk Nederland of overig beschermd natuurgebied.

<u>Milieueffecten</u>

De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. In de volgende paragrafen zijn verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

3.2 Bodem

3.2.1 Toetsingskader

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgt de gemeente een aantal regels over het onderwerp bodem in het tijdelijk deel van het omgevingsplan middels de bruidsschat. De bruidsschat is een set aan regels die van het Rijk naar onder andere de

gemeenten gaan. Deze regels worden automatisch onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:
1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie)
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies)
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen)

In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient voorkomen worden dat bodemgevoelige activiteiten op verontreinigd grond plaats vinden. Gelet hierop bevat paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor het toelaten van een bouwactiviteit (bouwen van een bodemgevoelig gebouw) op een bodemgevoelige locatie.

Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

Een bodemgevoelige locatie is een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tevens wordt daaronder de aangrenzende aaneengesloten tuin of het aangrenzende aaneengesloten terrein verstaan, net als een onmiddellijk aan een woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

Gelet op artikel 5.89j van het Bkl moeten bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie de waarden voor de toelaatbare bodemkwaliteit in acht genomen worden. Bij overschrijding van die waarden mag alleen gebouwd worden als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Deze beoordeling vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken (zie hiervoor de artikelen 22.29, lid 1 sub c, 22.30 en 22.31 van het omgevingsplan gemeente Aalsmeer). Desalniettemin dient bij de toelating van een bodemgevoelige gebouw aannemelijk zijn dat de vergunning verleend kan worden en dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Daarom moet voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het besluitgebied. Bij een geconstateerde (potentiële) verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan tevens in kaart worden gebracht welke maatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

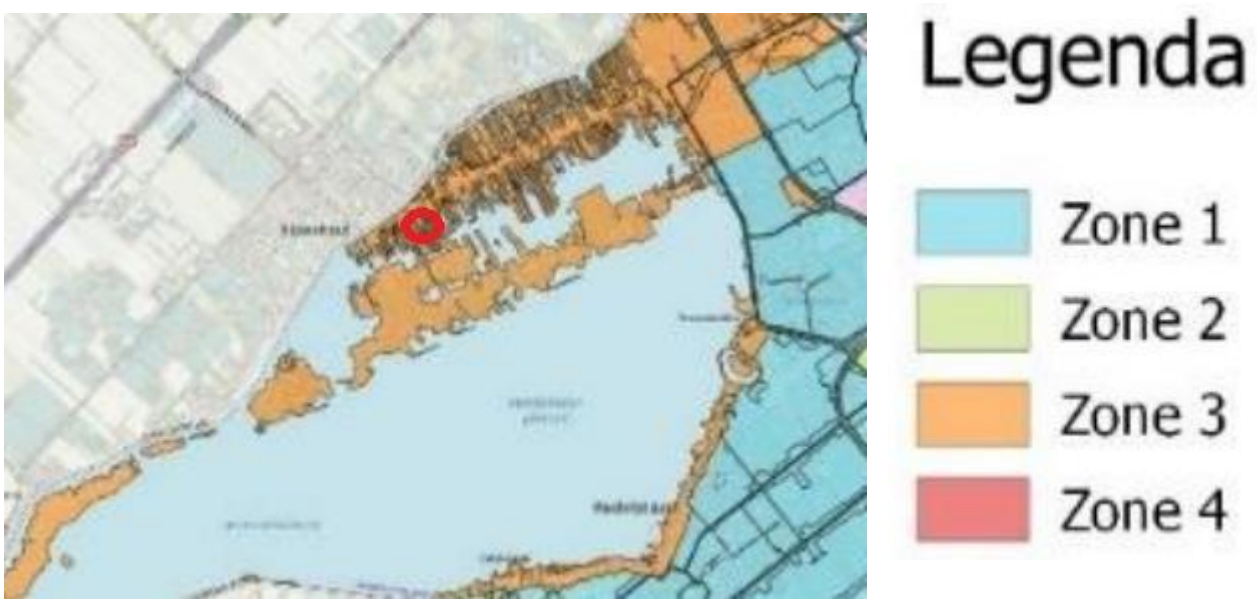
Aalsmeer
Het vastgestelde beleidskader bodem geeft de Aalsmeerse invulling weer van een deel van de bodemregelgeving onder de Omgevingswet. De juridische basis voor lokaal beleid is opgenomen in het TAM-voorbereidingsbesluit bodem. Op 12 december 2023 is er een TAM-voorbereidingsbesluit Bodem vastgesteld die per 1 januari 2024 is ingegaan. Er is geconstateerd dat er een verkeerde verwijzing in de documentatie zit zodat op 5 maart 2024 een nieuw besluit is genomen. Met dit TAM-voorbereidingsbesluit bodem worden er bodemregels vastgesteld in aanvulling op het Omgevingsplan van rechtswege per 1 januari 2024.

Op termijn worden de regels uit het TAM-voorbereidingsbesluit omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Momenteel ligt het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d-Bodem Aalsmeer ter inzage, t/m 2 januari 2025. In dit TAM-omgevingsplan zijn de regels van de TAM voorbereidingsbesluiten 'bodem Aalsmeer' en 'staalslakken en grondstabilisatie Aalsmeer' verwerkt. Dit TAM omgevingsplan hoofdstuk 22d betreft het

gehele grondgebied van Aalsmeer en is een aanvulling op de regels van het tijdelijke deel omgevingsplan.

Onderdeel van de regelgeving is de bodemkwaliteitskaart. Bijlage 3A-1 geeft de zonekaart van de bodemkwaliteitskaart weer waarin verschillende zones zijn gedefinieerd op basis van bodemkwaliteit en ophooggeschiedenis. Elke bodemkwaliteitszone heeft een bepaalde kwaliteit, die consequenties heeft voor het toegestane grondverzet en de kwaliteit van de grond die er op mag worden aangebracht, afhankelijk van de bodemfunctie.

3.2.2 Projectgebied



Uitsnede zonekaart regio Amstelland en Meerlanden

Met zones 1 en 2 op de zonekaart van de bodemkwaliteitskaart hebben betrekking op locaties met een relatief schone bodem. Voorafgaand aan het bouwen van een bodemgevoelige gebouw in deze zones is in principe een vooronderzoek (dossieronderzoek) voldoende, tenzij dat onderzoek aanleiding geeft voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

De voorgenomen ontwikkeling aan Uiterweg 351 vindt plaats in zone 3, zie ook onderstaande afbeelding. Op basis hiervan is een bodemonderzoek verplicht.



De gemeente Aalsmeer heeft in mei 2024 archiefonderzoek uitgevoerd naar het mogelijk gevolg van vroegere activiteiten voor de milieu hygiënische bodemkwaliteit.

Uit het onderzoek kwam het volgende naar voren:
- Er zijn geen (ondergrondse) tanks nabij de locatie bij ons bekend.
- Er is een glastuinbouwbedrijf aanwezig geweest met een stookruimte en kassen.
- De locatie ligt in zone 3 van de bodemkwaliteitskaart van Aalsmeer. De boven- en ondergrond vallen in kwaliteitsklasse Wonen (licht verontreinigd).
- Op de bodemkaart staan geen dempingen aangegeven op de locatie.
- De locatie is als gevolg van de seringenteelt in het verleden mogelijk periodiek opgehoogd met baggerspecie.

Inmiddels zijn ook 2 onderzoeksrapporten aangeleverd. Zie bijlage 1 voor verkennend bodemonderzoek 29 november 2023 en bijlage 2 voor het aanvullend bodemonderzoek, 26 juni 2024. Hieruit is af te leiden dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Wel zijn er kanttekeningen:
Het gehalte lood in de bovengrond is verhoogd waardoor rekening moet worden gehouden met blootstelling aan kleine (kinderen). Voor de verplaatsing van een woonark wordt grond ontgraven. Deze grond is licht verontreinigd. Met de afvoer van de vrijkomende grond zijn kosten gemoeid.

3.2.3 Conclusie
De kwaliteit van de grond is aanvaardbaar voor het beoogde gebruik, maar de gebruiker dient het verhoogde gehalte lood in acht te nemen, zie ook de Folder 'Let op Lood - Provincie Noord-Holland'.

3.3 Water

3.3.1 Toetsingskader
Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de

opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:
- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027
Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, de uitvoering ervan in de rijkswateren en de daartoe behorende aspecten van het omgevingsbeleid. Het NWP 2022-2027 geeft uitvoering aan de EU richtlijnen. Het NWP is de doorwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en een verplicht programma op grond van de Omgevingswet. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee.

Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur
Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de keur. Rijnland heeft belangen om watergangen en waterkeringen in stand te houden, kwel tegen te gaan en te snelle afwatering te voorkomen. Om deze belangen te beschermen zijn onze beleidsregels opgesteld in de Waterschapsverordening. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij oppervlaktewater, dijken en gemalen.

Waterbeheerprogramma 6 (WBP6)
Goed waterbeheer is van levensbelang om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten. Hoe pakken we dat aan en wat zijn de plannen voor de komende 6 jaar? Op deze website presenteert Rijnland zijn waterbeheerprogramma (WBP6) voor 2022 - 2028. Zie: Waterbeheerprogramma | Waterbeheerprogramma 6 (wbp6rijnland.nl).

Watertoets
Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving schrijft voor dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Op grond van dit artikel dient afstemming plaats te vinden met de waterbeheerder (Rijk, provincie, waterschap of gemeente). De verplichte weging van waterbelangen in afstemming met de waterbeheerder wordt ook 'watertoets' genoemd.

3.3.2 Projectgebied

Bij ruimtelijke plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en waterhuishouding te versterken. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Bij een watertoets moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld worden gebracht.

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Activiteiten moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld vanuit de Waterschapsverordening. Bij (de uitvoering van) het onderhavige plan en de beoogde ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het beleid en de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR).

Middels de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande woonark vervangen door een nieuwe woonark.

Hemelwaterberging
Er zal geen sprake zijn van versnelde hemelwaterafvoer. Het hemelwater zal nog steeds direct op het oppervlaktewater geloosd worden.

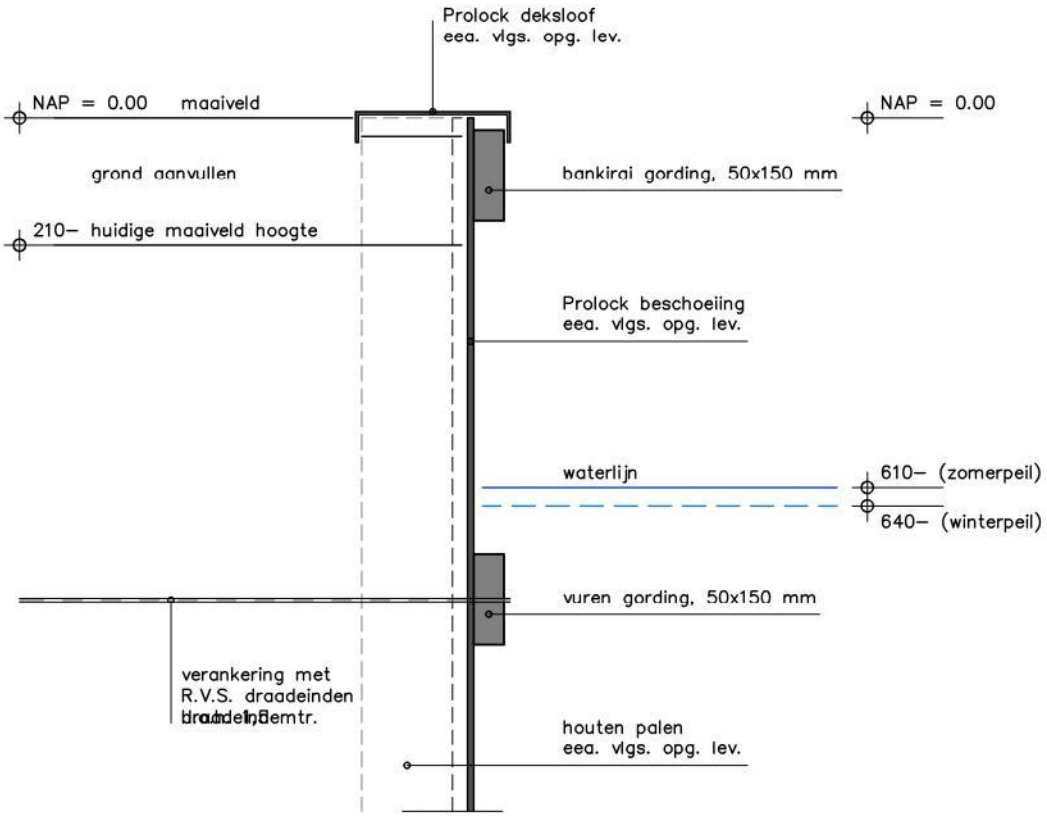
Waterkeringen
De activiteit wordt niet uitgeoefend binnen – of in een gebied nabij een waterkering.

Waterberging
Bij de nieuwe locatie van de woonboot zal de oever deels afgegraven worden. Bij de locatie van de oorspronkelijk woonboot zal het water gedempt worden, zodat de kade weer doorloopt naar achteren. Het te dempen oppervlak is kleiner dan het af te graven gedeelte. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Er hoeft geen extra waterberging gerealiseerd te worden.

Waterkwaliteit
De verkeersbelasting blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor zal het (negatieve) effect op de waterkwaliteit van afstromend hemelwater ongewijzigd blijven. Verder wordt geadviseerd gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Vooroverleg Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR)
Op 29 augustus 2023 is een aanvraag ingediend bij Hoogheemraadschap van Rijnland. De gemelde activiteit viel onder de Keur 2020, onder de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat initiatiefnemer direct aan de slag mag gaan, mits u zorgvuldig werkt en schade aan het watersysteem voorkomt.
Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de keur.

Beschoeiing
Er is een detailtekening van de nieuw te plaatsen beschoeiing overlegd.



doorsnede beschoeiing

3.3.3 Conclusie

Met het onderhavige plan is er geen sprake van functies en activiteiten die, per saldo, leiden tot een aantasting van de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt niet toe. Het aspect water is geen belemmering voor het onderhavige TAM - omgevingsplan. De woning zal moeten worden aangesloten op het bestaande drukrioleringssysteeem. Het regenwater zal worden afgevoerd naar de bestaande watergang.

3.4 Klimaatadaptatie

3.4.1 Toetsingskader

Om Nederland te beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering, is het nodig om verschillende soorten maatregelen te nemen, vanuit verschillende beleidsvelden. Klimaatadaptatie is een van de grote opgaven die overheden moeten aanpakken. De instrumenten van de Omgevingswet zijn hulpmiddelen om de opgave van klimaatadaptatie integraal met andere omgevingsopgaven aan te pakken.

3.4.2 Plangebied

<u>Wateroverlast voorkomen</u>

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 70 mm voor het te ontwikkelen gebied. Deze waterberging moet primair een plaats vinden in oppervlaktewater (minimaal 10% van het plangebied). De openbare ruimte en privaat terrein moeten zo zijn ontworpen en ingericht dat de resterende berging hier plaatsvindt

en het water zonder schade kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd. Dit moet worden aangetoond in het ontwerp.

Hitte beperken
Bij nieuwbouwontwikkeling streeft de gemeente naar een zodanige inrichting van het gebied dat de gevoelstemperatuur binnen aanvaardbare normen blijft. Koele verblijfsplekken van minimaal 200 m2 zijn aanwezig op maximaal 300 m loopafstand om (de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken. Verblijfsplekken worden met minimaal 50% groen en 30% schaduw ingericht (bomen tellen voor beide). Daarbij is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de bestaande Flora en Fauna en voor nieuwe beplanting keuzes worden gemaakt voor gebiedseigen Flora en Fauna

Droogte
- Een gebied bij een nieuwbouwontwikkeling wordt neerslag bergend en afvoer vertragend ingericht. Zodanig dat bij droogte bomen, groen, (dak)tuinen of andere voorzieningen van water worden voorzien. Daarom wordt het principe van de verdringingsreeks gehanteerd: vasthouden, bergen en afvoeren.
- Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 30 jaar worden in het ontwerp opgenomen, zoals langdurige voorbelasting om restzetting te beperken.

3.4.3 Conclusie
Dit betreft een vervanging, en verplaatsing van circa 10 meter, van een woonark.
De gemeente stimuleert en faciliteert bewoners om een bijdrage te leveren aan klimaatadaptatie, zie Home | Gemeente Aalsmeer.

3.5 Natuur

3.5.1 Toetsingskader
Doel van de omgevingswet is onder andere de bescherming van soorten en leefgebieden als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De Omgevingswet beslaat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn.

Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder de andere soorten vallen bijvoorbeeld de ringslang en grote modderkruiper. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen voor de andere soorten. Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt hoofdzakelijk gekeken naar de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het wijzigen van het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor natuurgebieden waarvoor op grond van nationale of internationale regelgeving of nationaal of gemeentelijk beleid een speciaal beschermingsregime geldt. Dit noemen we gebiedsbescherming. Deze gebieden hoeven overigens niet in het besluitgebied zelf te liggen. Activiteiten in een besluitgebied kunnen namelijk negatieve gevolgen op een gebied (ver) daarbuiten hebben. Dit heet externe werking.

3.5.2 Flora en fauna

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3. De quickscan flora en fauna is ingestoken op onderhavig planvoornemen.

Gelet op de potentiele ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken).
- Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde amfibieën en zoogdieren aanwezig aan de randen van het plangebied. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Noord-Holland.
- Om de rugstreeppad zich niet te laten vestigen in het plangebied gedurende de aanlegfase, is het van belang om het ontstaan van waterplassen op het land te voorkomen.
- De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.

3.5.2.1 Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

3.5.3 Stikstof

Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4, 5 en 6. Er wordt aangegeven dat de nieuwe woonark wordt voorzien van een gasaansluiting en zal worden verwarmd d.m.v. een gasgestookte verwarmingsinstallatie. Dit is niet mogelijk via de netbeheerder. Voor het berekenen van de stikstofdepositie in de toekomstige gebruiksfase zijn naast de emissie als gevolg van de verwarmingsinstallatie, ook de voertuigbewegingen van belang. Hierbij is uitgegaan van totaal 8,2 ritten per etmaal. Naast de gebruiksfase is ook de realisatiefase berekend. Met behulp van de AERIUS Calculator zijn berekeningen opgesteld voor de realisatie- en de gebruiksfase. Uit de berekeningen volgt voor beide fasen geen bijdrage van stikstofdepositie. Er is gebruik gemaakt van de AERIUS-Calculator versie 2023.1.
Het AERIUS analysebestand (GML) met rekenresultaten, bronnen en rekenpunten is hier te downloaden.

3.5.3.1 Conclusie

Op basis van de resultaten uit de berekeningen kan worden geconcludeerd dat zowel voor de realisatie(aanleg)fase en de gebruiksfase geen vergunningsplicht geldt, t.a.v. stikstofdepositie, op grond van de Wet natuurbescherming.

3.6 Archeologie en cultureel erfgoed

3.6.1 Archeologie

3.6.1.1 Toetsingskader

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van de vervallen Monumentenwet 1988 en andere regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De huidige juridische basis in de Nederlandse wetgeving wordt gevormd door de

Erfgoedwet (hoofdstuk 5) en de Omgevingswet. De Omgevingswet en de Erfgoedwet zorgen samen voor een integrale bescherming van het cultureel erfgoed. De Erfgoedwet en Omgevingswet worden daarmee complementair aan elkaar.

De onderdelen van de vervallen Monumentenwet 1988 die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving zijn naar de Omgevingswet overgeheveld. De Omgevingswet is van groot belang voor het cultureel erfgoed, omdat daarin een zorgvuldige omgang met het cultureel erfgoed en de fysieke leefomgeving is geborgd. De grondslag van de Omgevingswet is opgenomen in hoofdstuk 2 van de Omgevingswet. Voorts heeft de bescherming van (archeologische) monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen een belangrijke plek gekregen in de Omgevingswet. De aanwijzing en bescherming van stads- en dorpsgezichten is naar de Omgevingswet overgeheveld (artikel 2.34, lid 4 van de Ow). Het belang van de bescherming van stads- en dorpsgezichten is en blijft hiermee geborgd.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl bevat instructieregels over cultureel erfgoed en werelderfgoed. Artikel 5.130 Bkl ziet op het behoud van cultureel erfgoed en 5.131 Bkl ziet op het behoud van werelderfgoed.
Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels opgesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Daarnaast zijn in het Bal instructieregels opgenomen aangaande rijksmonumenten (hoofdstuk 13).

Archeologie gemeente Aalsmeer
In sommige delen van Aalsmeer, is de kans op archeologische resten in de bodem klein, omdat de bodem in het verleden al is verstoord, bijvoorbeeld door inpoldering. In andere delen van Aalsmeer is de kans op archeologische waarden in de bodem juist groot. Bijvoorbeeld in de oude dorpskern en langs de dijken die al lang worden bewoond. Aalsmeer is daarom ingedeeld in archeologische verwachtingsgebieden. Deze archeologische verwachtingsgebieden zijn toegelicht in de ‘Beleidsnota Archeologie 2016’ en de ‘Beleidsnota Archeologiekaart’.





Uitsnede archeologiekaart met legenda

Of een archeologisch onderzoek bij plannen is vereist is afhankelijk van de grootte en diepte van de bodemverstoring. Dit is bijvoorbeeld aangegeven in de legenda van de 'Beleidsnota Archeologiekaart'. Ter verduidelijking van de archeologiekaart: een archeologisch onderzoek is een vereiste bij plannen met bodemverstoring dieper dan 0,40 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 50 m^2 bedraagt. Ten tweede is een archeologisch onderzoek vereist bij plannen met bodemverstoring dieper dan 0,40 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 500 m^2 bedraagt. Ten derde is een archeologisch onderzoek vereist bij plannen met bodemverstoring dieper dan 0,40 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 10.000 m^2 bedraagt. Daarnaast zijn er nog twee categorieën waarin bij alle bodemroering archeologisch onderzoek vereist is en tot slot kent het archeologiebeleid de categorie 'archeologievrij'.

3.6.1.2 Plangebied
Volgens de archeologiekaart geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Er is zowel een archeologisch bureau onderzoek als een verkennend inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het doel van het uitgevoerde onderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. De belangrijkste conclusie is onderstaand weergegeven voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied al eens ontgraven was tot een diepte van ongeveer 3,4 m -mv ofwel -3,4 m NAP. Het plangebied heeft tot die diepte dus geen archeologische verwachting meer. De archeologische verwachting van het onder de verstoringen voorkomende Hollandveen pakket en het Laagpakket van Wormer is zeer laag. IDDS Archeologie adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

3.6.1.3 Conclusie
Het omgevingsaspect archeologie vormt geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

3.6.2 Cultureel erfgoed
Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke en provinciale monumenten en archeologische monumenten.

PLangebied
Binnen het plangebied zijn geen monumenten.

3.7 Geluid

3.7.1 Toetsingskader
De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt, voor spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen, zijn grondslag in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Omgevingswet, met betrekking tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het geluid op de geluidgevoelige gebouwen beoordeeld worden. Hiertoe zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen. De instructieregels hebben tot doel de gezondheid en het milieu te beschermen tegen te veel geluid.

Hiervoor zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving eisen gesteld aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen. Een geluidgevoelig gebouw is volgens de begripsbepalingen in bijlage 1, Bkl, onder andere een (deel van een) gebouw met een woonfunctie. Ook ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens zijn aangewezen als geluidgevoelig.

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid vanwege de betreffende bron hoger kan zijn dan de standaardwaarde. De grootte van het gebied is afhankelijk van de bron. De standaardwaarde is in het algemeen een aanvaardbaar geluidniveau. In het omgevingsplan kan op basis van het type gebied een hogere of lagere standaardwaarde worden vastgesteld.

Het omgevingsplan voorziet in een aanvaardbaar geluidsniveau van verkeer en industrie op een geluidgevoelig gebouw.

<u>Standaardwaarden en grenswaarden</u>
Geluidwaarden worden uitgedrukt in standaardwaarden en grenswaarden. De standaardwaarde is een aanvaardbaar geluidniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Een standaardwaarde kan bij omgevingsplan hoger of lager worden vastgesteld. Zo kan bijvoorbeeld in het omgevingsplan de standaardwaarde voor een bedrijventerrein verhogen en in het buitengebied verlagen. Als aan de standaardwaarde wordt voldaan, is geen nadere afweging of besluitvorming nodig.
Een grenswaarde is een uiterste grens waar niet van mag worden afgeweken. Een overschrijding van de grenswaarde op een geluidgevoelig gebouw is alleen bij uitzondering en in de in het Bkl genoemde gevallen mogelijk.

<u>Gecumuleerd geluid en gezamenlijk geluid</u>
Het gecumuleerd geluid is het geluid door de geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld met een correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Het gezamenlijk geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid.
Bij zowel het bepalen het gecumuleerd geluid en het gezamenlijk geluid moet in ieder geval het geluid afkomstig van (spoor)wegen, industrieterreinen, luchtvaartverkeer, windturbines en schietbanen worden betrokken.

3.7.2 Plangebied
Er is door M+P een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plan . In dit akoestisch onderzoek is zowel ingegaan op geluid vanwege wegverkeer als van Schiphol en de omliggende bedrijvigheid. Voor het akoestisch onderzoek van 22 december 2023wordt verwezen naar bijlage 8 en voor de memo geluid van 19 november 2024 naar bijlage 9.

<u>Wegverkeer</u>
Bij vervangende nieuwbouw (artikel 5.78v Bkl): toelaten geluidgevoelig gebouw op een locatie ter vervanging van bestaand geluidgevoelig gebouw. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Een wezenlijke toename van het aantal geluidgevoelige gebouwen met meer geluid dan de grenswaarde mag niet.
- Het geluid ligt niet meer dan 5 dB boven de grenswaarde.

Vanwege wegverkeerslawaai bedraagt de hoogste gevelbelasting 31 dB. Ter plaatse van de woonark is geen sprake van een overschrijding van de standaardwaarde voor wegverkeerslawaai. Er gelden geen aanvullende eisen met betrekking tot wegverkeerslawaai voor de woonark.

Schiphol
De woonark ligt binnen het beperkingengebied LIB-4 (blauw) van de luchthaven Schiphol. Omdat de woonark geen toename geeft van het aantal woningen in het gebied en in de huidige situatie al in het gebied ligt is het toelaatbaar.

Bedrijvigheid
Het project ligt niet in de buurt van een gezoneerde bedrijventerrein.
Het ligt wel in de buurt van Jachthavens. Deze bedraagt 47 dB. Deze ligt onder de standaardwaarde van 50 dB.

3.7.3 Conclusie
De bepaling van het gecumuleerde en het gezamenlijk geluid is beschreven in de Omgevingsregeling artikel 3.25 en 3.26. In artikel 17.3 van de Omgevingsregeling is de formule voor luchtvaartgeluid aangegeven waarmee voorlopig gerekend dient te worden. Deze komt overeen met de rekenformule uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Cumulatie is in de onderhavige situatie niet van toepassing.
De woonark ligt niet binnen het geluidaandachtsgebied (het gebied waarbinnen het geluid door die geluidbron hoger is dan de standaardwaarde) van het wegverkeer. Verder is er geen sprake van geluid ten gevolge van een industrieterrein.
Het gezamenlijk geluid is ook niet van toepassing in deze situatie om dezelfde reden.

Het plan vormt geen belemmeringen met betrekking tot het aspect 'Geluid'.

3.8 Luchtkwaliteit

3.8.1 Toetsingskader
De gemeente moet bij het toelaten van activiteiten in het omgevingsplan in een aantal situaties toetsen aan omgevingswaarden voor lucht. De Omgevingswet bepaalt dat bij evenwichtige toedeling van functies aan locaties de gemeente in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid, zo bepaalt artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet (Ow). Hierbij houdt de gemeente rekening met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (art. 2.1 en 2.4 Ow).
In paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels die de gemeente bij het opstellen van een omgevingsplan moet hanteren om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat het toelaten van activiteiten leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 ìg/m3 of minder.

De standaardgevallen niet in betekenende mate
De standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit staan onder artikel 5.54 (Bkl). Voor woonfuncties geldt:

Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;

3.8.2 Plangebied
Het betreft het vervagen en verplaatsen van een woonark.

3.8.3 Conclusie
Het project voldoet aan artikel 5.54 Bkl en draagt "niet in betekende mate" bij aan de lucht verontreiniging.

3.9 Geurhinder

3.9.1 Toetsingskader
De gemeente moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet). Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:
- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven

De gemeente moet dus overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Woningen kunnen ook zelf geurhinder veroorzaken. Bijvoorbeeld als gevolg van hobbymatige activiteiten. Of het stoken van hout in kachels en open haarden. De instructieregels in het Bkl, paragraaf 5.1.4.6, gelden niet voor woningen. De gemeente is dus niet verplicht om in het omgevingsplan regels te stellen aan woningen die de geurhinder in de leefomgeving beperken. Wel kan de gemeente ervoor kiezen hier regels aan te stellen.
Het gaat hier niet om woningen met een bedrijf aan huis. Als de geurhinder afkomstig is van de bedrijfsmatige activiteit, dan gelden de instructieregels uit het Bkl wel.

3.9.2 Plangebied
In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen te vinden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leef-klimaat. Anderzijds worden er dus ook geen veehouderijen belemmerd door de realisatie van de woning.

3.9.3 Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect ‘geurhinder’ geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.10 Omgevingsveiligheid

3.10.1 Toetsingskader
Productie, opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen moet veilig worden uitgevoerd. Daarom zijn er regels en vergunningen die daartoe verplichten. Als er toch een ongeval plaatsvindt, moet de omgeving tegen de gevolgen van een brand, explosie of gifwolk beschermd zijn. Hier richt Omgevingsveiligheid zich op door een balans te vinden tussen economische activiteiten met gevaarlijke stoffen en de inrichting van de omgeving.

Algemene regels van het Rijk op het gebied van externe veiligheid staan in:
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) als het gaat om regels voor burgers en bedrijven
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) als het gaat om regels voor overheden

Bij omgevingsveiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving in relatie tot het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen bij bedrijven met risicovolle milieubelastende activiteiten, het transport van gevaarlijke stoffen via openbare wegen, water- en spoorwegen en buisleidingen, het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.
Een viertal begrippen is van belang:

Plaatsgebonden risico (PR),
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen of activiteiten, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Aandachtsgebieden
Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Voorschriftengebieden
In het omgevingsplan worden aandachtsgebieden als voorschriftengebieden aangewezen, waardoor (bouwtechnische) maatregelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gaan gelden voor nieuwe gebouwen.

Groepsrisico
Binnen de aandachtsgebieden kunnen zich ongewone voorvallen met gevaarlijke stoffen voordoen, waarbij afhankelijk van de bevolkingsdichtheid in het gebied meer of minder slachtoffers kunnen vallen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal tien mensen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Deze begrippen vullen elkaar aan en leiden gecombineerd met elkaar tot een voldoende (en afgewogen) beschermingsniveau per functie en locatie.

3.10.2 Plangebied
Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van risicovolle bedrijven, buisleiding of route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook maakt het omgevingsplan geen van deze risicoveroorzakende activiteiten mogelijk.

3.10.3 Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect ‘omgevingsveiligheid’ geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.11 Mobiliteit en parkeren

3.11.1 Toetsingskader
Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming hebben we het over vervoer met de auto, het openbaar vervoer, de fiets, et cetera. Hiervoor zijn voorzieningen nodig, zoals wegen, fietspaden, openbaar vervoerverbindingen en parkeervoorzieningen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is verder een aspect dat in de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

De gemeente Aalsmeer heeft haar parkeernormen vastgelegd in de parkeernota ‘Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016’. Deze nota is door de gemeenteraad van Aalsmeer vastgesteld op 22 september 2016.

3.11.2 Plangebied
Het aantal woningen zal niet toenemen met dit plan. Er blijft sprake van één woonark. De nieuwe woonark zal niet voor extra verkeer zorgen. Er geldt dan ook geen andere parkeernorm of –behoefte in de toekomstige situatie.

3.11.3 Conclusie
Onderhavig planvoornemen kent geen belemmeringen met betrekking tot het aspect mobiliteit en parkeren.

3.12 Duurzaam bouwen en energie

3.12.1 Toetsingskader
Aalsmeer zet in op duurzaamheid in brede zin: duurzame energie, circulaire economie én een kansrijke samenleving. Daarnaast heeft Nederland zich aangesloten bij het Klimaatakkoord in Parijs en heeft toegezegd dat onze energievoorziening in 2050 volledig duurzaam is. Aalsmeer streeft er in 2050 vrij te zijn van fossiele brandstoffen.

Een toekomstbestendige economie is een circulaire economie, waarbij wordt ingezet op hergebruik van grondstoffen. De bouw biedt concrete kansen voor de circulaire economie. Er worden veel materialen gebruikt en de resultaten zijn tastbaar. Het is goed om in te zetten op: hergebruik van minerale grondstoffen; levensduurverlenging en hoogwaardig hergebruik.

In Nederland maken we de overstap van fossiele naar duurzame energie, de zogeheten energietransitie. De energietransitie vraagt ruimte in de fysieke leefomgeving. Het gaat daarbij deels over fysieke ingrepen bovengronds, zoals de aanleg van windmolens, zonneparken of schakelstations. Maar de energietransitie heeft ook gevolgen voor de ondergrond. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van warmtenetten, geothermie of de ondergrondse opslag van warmte voor verwarming van gebouwen.

3.12.2 Plangebied
Betreft het verplaatsen en vernieuwen van een woonark.

3.12.3 Conclusie
De gemeente stimuleert en faciliteert bewoners om woningen te verduurzamen of zo duurzaam mogelijke te bouwen, zie Duurzaamheid | Gemeente Aalsmeer

HOOFDSTUK 4 FINANCIËLE HAALBAARHEID

4.1 Financieel economische haalbaarheid

Het plan ziet op de verplaatsing van een paar meter van een bestaande ligplaats voor woonarken voor permanente bewoning richting de Uiterweg. De huidige ligplaats wordt wegbestemd en circa 10meter verderop wordt de nieuwe ligplaats geprojecteerd.
Op de gronden van de oorspronkelijke ligplaats worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

4.2 Kostenverhaal

De Omgevingswet (artikel 13.11 Ow en artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob)) verplicht gemeenten de gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten en/of gebruiksactiviteiten uitvoert of wil uitvoeren die in het Omgevingsbesluit ('Ob') zijn aangewezen. Voorliggend bouwplan betreft geen bouwplan waarvoor deze verplichting geldt. Ligplaatsen voor woonschepen zijn geen bouwplannen als bedoeld in artikel 8.13 Ob. Voor het opstellen van het TAM-omgevingsplan staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking.

4.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie. Omdat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Gelet op de geringe impact van deze ontwikkeling is de verwachting dat er geen nadeelcompensatie zal optreden.

HOOFDSTUK 5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Participatie

De betreffende woonark van initiatiefnemer wordt met circa 10 meter verplaatst en ligt direct achter het perceel van zijn ouders.
Het naast gelegen perceel is /was van Jachthaven 'de Konkelpot" en daar is het verleggen van de woonark mee besproken. Achter op het perceel staat een woonhuis wat bereikbaar is middels de gezamenlijke toegangsweg.
De ouders van van initiatiefnemer, de eigenaar van de Jachthaven, en bewoner van woonhuis hebben geen enkel probleem met het verleggen van de woonark.

5.2 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het concept ontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde instantie op 27 november 2025.
De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 3 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen dat het concept ontwerp TAM-omgevingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

- Hoogheemraadschap van Rijnland

5.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 17 januari 2024 tot en met 27 februari 2025.
Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

6.1 Gezonde leefomgeving

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

Toetsing

De genoemde aspecten, voor zover van toepassing, zijn in hoofdstuk 3 nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook naar verwezen. Uit de nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het plan voldoet aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie, de visie en beleid van het Rijk, Waterschappen, Provincie en de gemeente. Verder voldoet het aan alle milieuaspecten. Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.