

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.1 Aanleiding	2
1.2 Aard en doel	2
1.3 Vigerende juridisch-planologische regeling	3
1.4 Leeswijzer	3
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	6
3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Omgevingsvisie Noord- Holland	7
3.2.2 Omgevingsverordening Noord Holland	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020	9
3.3.2 Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg	10
4.1 Bodem	13
4.2 Water	14
4.3 Geluid	14
4.4 Luchtkwaliteit	15
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Ecologie	17
4.7 Archeologie	18
4.8 Cultuurhistorie	19
4.9 Verkeer en parkeren	19
4.10 Belangenafweging	19
4.11 M.e.r.- beoordeling	20
5.1 Voorgeschreven standaarden	21
5.2 Systematiek van de planregels	21
5.2.1 Inleidende regels	21
5.2.2 Bestemmingsregels	21
5.2.3 Algemene regels	22
5.2.4 Overgangs- en slotregels	22
5.3 Systematiek van de planverbeelding	22
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2 Juridische uitvoerbaarheid	24
6.3 Economische uitvoerbaarheid	24
6.4 Handhaving	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oosteinderweg 49 WS-2 ligt momenteel een woonark met een vaste ligplaatsvergunning. Namens Koninklijke De Vries Scheepsbouw B.V. is een verzoek ingediend voor het verplaatsen van deze ark naar een nieuwe ligplaats dicht bij de Oosteinderweg ten behoeve van de aanleg en legalisatie van een parkeerterrein met bijbehorende voorzieningen, waaronder een geluidwerende voorziening, op de huidige locatie. De procedure hiervoor is intussen afgerond en de vergunning is onherroepelijk en in werking (zie OIAVHB Oosteinderweg 2020 - parkeerterrein Oosteinderweg 49 op www.ruimtelijkeplannen.nl). Deze onherroepelijke omgevingsvergunning is conserverend in dit bestemmingsplan opgenomen. De afwegingen omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan zijn in die procedure aan bod gekomen en hoeven daarom in dit bestemmingsplan niet nogmaals aan bod te komen.

De nieuwe ligplaats, direct gelegen achter Oosteinderweg 49 WS-1 zal de plaatsaanduiding Oosteinderweg 49 WS-2 'meenemen' en behouden. De bestaande ligplaats bekend als de Oosteinderweg 49- WS 2 wordt dus verplaatst naar een de locatie dicht bij de Oosteinderweg. Op deze nieuwe ligplaats kan een woonark worden afgemeerd met maximale afmetingen van 12 (l) x 6 (b) x 5 (h) meter. De verplaatsing wordt mogelijk gemaakt door dit voorliggende bestemmingsplan 'Oosteinderweg 49 WS-2'.

Om te voorkomen dat de bestaande ligplaats aan de Oosteinderweg 49 WS-2 opnieuw kan worden benut en hierdoor feitelijk een uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor permanente bewoning voor woonarken in de gemeente Aalsmeer plaatsvindt, wordt voor deze locatie met dit bestemmingsplan gelijktijdig de mogelijkheid voor de bestaande ligplaats van een woonschip voor permanente bewoning verwijderd.



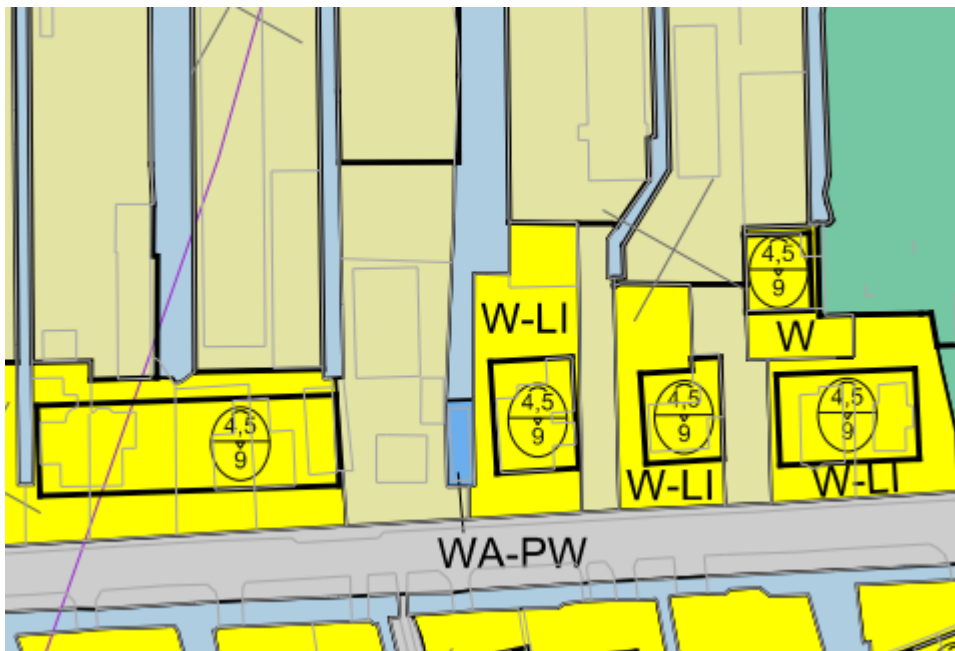
Luchtfoto omgeving planlocatie. Nummer 2 geeft de beoogde locatie weer, nummer 1 geeft globaal de ligplaats van de reeds bestaande woonark op het perceel weer.

1.2 Aard en doel

Een bestemmingsplan kent zowel een juridische als een beleidsmatige doelstelling. Het juridische doel van het onderhavige bestemmingsplan is één nieuwe ligplaats voor een woonark voor permanente bewoning mogelijk te maken. Het beleidsmatige doel is tegelijkertijd een actueel kader te bieden voor het beheer van de nieuwe ligplaatsen, in overeenstemming met het woonarkenbeleid van de gemeente als neergelegd in het bestemmingsplan "Woonarken" en zoals dat voor de betreffende bestaande arken inmiddels is opgenomen in het bestemmingsplan Oosteinderweg 2020.

1.3 Vigerende juridisch-planologische regeling

Voor de betreffende gronden van de nieuwe ligplaats geldt momenteel het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 4 maart 2020. Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden voor zover hier van belang een bestemming 'Water' (artikel 22 van de regels van het bestemmingsplan). Op grond van artikel 22.4.2 onder e is het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonarken ten behoeve van permanente bewoning niet toegestaan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd op de gewenste locatie een ligplaats ten behoeve van een woonark voor permanente bewoning toe te staan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Oosteinderweg 2020. Het plangebied is gelegen in de sloot tussen Oosteinderweg 49 en 51, boven de bestemming Water- Permanent Wonen.

1.4 Leeswijzer

Deze plantoelichting bevat de verantwoording van dit bestemmingsplan en geeft een toelichting op de keuzes die hebben geleid tot de nieuwe planregeling. Hoofdstuk 2 geeft een visie voor het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de voor het gebied relevante wet- en regelgeving. De motivering van de verschillende aspecten van uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de plantechische vormgeving. Hoofdstuk 6 doet o.a. verslag van de wijze waarop burgers en overlepartners bij de planvorming zijn betrokken.

2 VISIE PLANGEBIED

De Oosteinderweg is één van de beeldbepalende, historische linten van de gemeente. De ruimtelijke opbouw van dit lint kenmerkt zich door een geleidelijke overgang van intensief naar extensief gebruik. De projectlocatie bevindt zich midden in het overgangsgebied tussen de meer intensieve bedrijfsbebouwing achter de lintbebouwing en de onbebouwde gebieden daarachter.

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een ligplaats voor woonarken voor permanente bewoning mogelijk te maken en gelijktijdig de bestaande ligplaats weg te bestemmen. Bij besluit van 19 december 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Woonarken" vastgesteld met het oogmerk voor alle woonarken in de gemeente een eenduidige, planologische regeling te treffen. De regeling hiervoor is doorgezet in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020', waarin woonarken voor zover gelegen binnen het plangebied Oosteinderweg 2020 zijn opgenomen. In paragraaf 6.4.9. van de toelichting van bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' is het planologische wensbeeld opgenomen voor woonarken. De volgende principes zijn opgenomen.

- 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;
- woonarken voor permanente bewoning bevinden zich bij voorkeur niet binnen jachthavens;
- woonarken voor recreatieve doeleinden 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.

Het onderhavige plan is in overeenstemming met de bovenstaande uitgangspunten van het woonarkenbeleid zoals dat (ook) in het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" is neergelegd. Dit geldt voor de afmetingen van de nieuwe woonark en voor de mogelijkheid van bijbehorende voorzieningen en oeverbebouwing. Omdat de ark achter de bestaande ligplaats aan de Oosteinderweg 49 WS-1 wordt geprojecteerd is er geen sprake van een belemmering van doorzichten. Die plek kan immers legaal worden ingenomen door een woonark. Op de uiterlijke verschijningsvorm van de neer te leggen ark is het "Beeldkwaliteitsplan Woonarken", dat in samenhang met het voormalige bestemmingsplan "Woonarken" is opgesteld, van toepassing. Ook ligt de nieuwe

woonark binnen bestaand stedelijk gebied. Om te voorkomen dat feitelijk door dit plan een uitbreiding van het aantal ligplaatsen kan plaatsvinden, wordt met dit plan dus ook de bestaande planologische mogelijkheid om een ligplaats in te nemen wegbestemd.

3 Beleidskaders en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld. In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

Relevantie plangebied

De Novi kent geen directe gevolgen voor dit initiatief kader van dit bouwplan. Het onderhavige plan ziet op een verplaatsing over een relatief korte afstand van bestaande rechten en functies. Omdat in dit bestemmingsplan de bestaande rechten op de

oorspronkelijke locatie van de ligplaats ook worden geschrapt, worden er per saldo geen nieuwe functies toegevoegd en is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijkwerijze nadelige effecten heeft voor de rijksbelangen.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van twee opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Relevantie plangebied.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Op deze manier zou de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut kunnen worden. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Deze motivering borgt dat er tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, eerste lid, Bro) luidt als volgt:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Relevantie plangebied

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (zie ondermeer ABRvS 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4 (Weststellingwerf)). Het onderhavige plan beoogt de verplaatsing van een bestaand ligplaats op een ander perceel mogelijk te maken. Ligplaatsen voor woonschepen worden niet aangemerkt als nieuwe verstedelijking. In dit geval gaat het bovendien om de verplaatsing van een bestaande ligplaats en is dus geen sprake van het toevoegen van nieuwe functies. Om te waarborgen dat het aantal ligplaatsen in zijn totaliteit niet toeneemt wordt de oorspronkelijke ligplaats door middel van een gelijktijdige herziening van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020 ter plaatse geschrapt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord- Holland

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" 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.

Relevantie plangebied

Het onderhavige plan beoogt de verplaatsing van een bestaande ligplaats voor een woonark op een ander perceel mogelijk te maken. Ligplaatsen voor woonschepen worden niet aangemerkt als nieuwe verstedelijking. In dit geval gaat het bovendien om de verplaatsing van een bestaande ligplaats en is dus geen sprake van het toevoegen van nieuwe functies. Om te waarborgen dat het aantal ligplaatsen in zijn totaliteit niet toeneemt wordt de oorspronkelijke ligplaats gelijktijdig geschrapt. Vanuit de Omgevingsvisie bestaan geen belemmeringen voor de beoogde verplaatsing.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord Holland

De provincie heeft, voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid, diverse juridische instrumenten tot haar beschikking waaronder een provinciale ruimtelijke verordening (PRV). In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en is intussen een aantal maal herzien. Door middel van de Omgevingsverordening 2020 is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald.

Relevantie plangebied

Op grond van de Omgevingsverordening is het perceel waar de ark komt te liggen gelegen in het werkingsgebied 'MRA landelijk gebied' (artikel 6.9 Omgevingsverordening NH 2020) en 'Noord-Holland Noord landelijk gebied' (artikel 6.10 Omgevingsverordening 2020) van toepassing. Deze artikelen zien op de mogelijkheid van kleine woningbouwontwikkelingen. In dit geval gaat het om het verplaatsen van een bestaande woonark en wordt er in die zin geen woning toegevoegd. Het initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Noord-Holland'. Ook is het bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 6.59 van de Omgevingsverordening. Er is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, maar van de verplaatsing van een bestaande ligplaats. Zie tevens hoofdstuk 2.

3.3 Gemeentelijk beleid

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 (Wro). 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 gemeente Aalsmeer heeft voor de "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020" een uitvoeringsparagraaf en een uitvoeringsagenda opgesteld. Deze uitvoeringsparagraaf en uitvoeringsagenda geven een integraal overzicht van alle uitgewerkte onderwerpen uit de Gebiedsvisie. Omdat de Gebiedsvisie vooral een strategisch beleidsdocument is, was het noodzakelijk om bepaalde onderwerpen uit de -visie nader uit te werken. De uitvoeringsparagraaf en uitvoeringsagenda zijn op 18 december 2014 door de raad vastgesteld. Bovendien heeft de raad de Gebiedsvisie expliciet aangewezen als Structuurvisie.

Het gebied van de Westeinderplassen en de Bovenlanden is in de Gebiedsvisie aangewezen als ontwikkelgebied. Het ruimtelijke beleid hier dient er op te zijn gericht met behoud van het unieke landschap het gebied als aantrekkelijk waterrecreatiegebied te ontwikkelen. In de gebiedsvisie wordt een voorlopige denkrichting geschetst, waarbij een aantal ontwikkelprincipes wordt onderscheiden.

Specifiek voor de Oosteinderweg wordt het volgende als denkrichting aangegeven.

- in het lint is er hoofdzakelijk sprake van een woonfunctie in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid hierachter;
- het tegengaan van grootschalige, complexmatige bebouwing en het volledig volbouwen van percelen. De zone langs ringvaart fungeert als de groene schakel tussen de Westeinderplassen en het Amsterdamse bos met bijzondere aandacht voor het behoud van de bestaande natuurgebieden;
- de landschappelijke structuur van het gebied moet intact worden gehouden, hetgeen bijvoorbeeld betekent dat het samenvoegen van meerdere eilanden tot één eiland in principe niet mogelijk is;
- het streven naar clustering van het aantal jachthavens (met behoud van het aantal ligplaatsen). Vanuit economisch en ruimtelijk oogpunt is het gewenst en acceptabel om in het gebied een aantal grotere jachthavens te accommoderen, zodat daarmee enerzijds een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van de watersportfaciliteiten en anderzijds aan meer ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Belangrijk is om de ligging van de rode contour hierbij te betrekken en te onderzoeken en af te wegen in hoeverre een (gedeeltelijke) wijziging van deze

contour noodzakelijk is om daadwerkelijk ruimtelijke kwaliteit te bereiken. In eerste instantie wordt uitgegaan van een clustering van bestaande jachthavens. Als verplaatsing van jachthavens noodzakelijk blijkt, komt een nieuwe locatie in het aangegeven zoekgebied in aanmerking. Ook wordt gedacht aan een passantenhaven bij de Beach;

- voorbeelden van alternatief gebruik van percelen: vormen van dagrecreatie, gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid en/of voorzieningen. Het is van belang dat toerisme en recreatie als een belangrijke aanvulling op economische activiteiten verder wordt ontwikkeld. Het beleefbaar maken van het gebied per fiets, kano of te voet maken het gebied meer gewaardeerd.

Het onderhavige initiatief is niet in strijd met de uitgangspunten van de Gebiedsvisie 2020.

3.3.2 Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg

Voortvloeiend uit de uitvoeringsparagraaf van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 heeft de gemeenteraad op 3 december 2020 voor het plangebied de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft duidelijkheid te geven over de gewenste toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Zodoende zal de visie als toetsingskader gebruikt worden voor komende initiatieven.

De gemeenteraad heeft op 13 december 2018 hiervoor een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Per deelgebied (zie gebiedsindeling paragraaf 5.1.2 van de structuurvisie) is de huidige situatie in kaart gebracht en is aangegeven wat de uitgangspunten en ambities voor dat deelgebied zijn. De overkoepelende doelstelling van deze visie is het geven van kaders en handvatten voor het:

- vergroten van de leefbaarheid (vooral voor bewoners);
- bieden van een duidelijk perspectief aan ondernemers in het gebied;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- vergroten van de natuurwaarde;
- vergroten van de recreatieve waarde.

Een aantal kaders zijn vooraf gegeven voor het bereiken van deze doelen. Met betrekking tot de verkeersafwikkeling is het uitgangspunt dat de in het gebied te faciliteren ruimtelijke ontwikkelingen passend zijn bij de functie van de weg en dat ten aanzien van de verkeersintensiteiten een stand-still wordt nagestreefd. Daarnaast is het plangebied zwaarbelast vanwege de luchthaven Schiphol. Gezien de hoge geluidsbelasting en de heldere signalen vanuit de samenleving van een aanzienlijke hinder is nieuwe woningbouw in beginsel niet gewenst, ook niet in LIB4-zone. Andere transformatiemogelijkheden krijgen de voorrang boven woningbouw. Tot slot maakt het plangebied deel uit van een samenhangend landschap in de regio dat tegenwicht biedt aan verstedelijking en de leefbaarheid voor bewoners vergroot. De verkavelings- en watersstructuur en natuur- en cultuurhistorische waarden dienen behouden te blijven en worden versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door het gebied aantrekkelijk en toegankelijk te maken voor recreatie en (kleinschalige) toerisme.

De structuurvisie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan voor de Bovenlanden Oosteinderweg op weg naar 2040. Enerzijds is de structuurvisie ruimtelijk richtinggevend voor initiatiefnemers, anderzijds is de visie een lobbydocument om fondsen te werven voor de transformatiekosten die niet door initiatiefnemers en gemeente gedragen kunnen worden.

Het streefbeeld voor de Bovenlanden in 2040 is dat het historische landschap een nieuw leven krijgt. Veel seringenkwekers zullen in 2040 zijn gestopt, maar een deel van de trekheestercultuur zal mogelijk overeind blijven door schaalvergroting, een

efficiëntere indeling van kavels en door recreatieve nevenactiviteiten, zoals dag- en verblijfsrecreatie. De overige delen van een brede zone langs de Ringvaart (maar ook aan de kant van de Stommeerkade en Hogedijk) worden natuurgebied. Hierdoor vormt het eilandenrijk van de Bovenlanden in 2040 voor veel diersoorten een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen de Westeinderplassen en het Amsterdamse Bos. Dat geldt ook in recreatief opzicht, met goede recreatieve vaarverbindingen en (regionale) routes voor fietsers en wandelaars. In het natuurgebied is ruimte voor kleinschalige recreatiemogelijkheden in het groen.

De aanwezigheid van het vele groen, de natuurwaarden en de recreatieve mogelijkheden draagt in 2040 sterk bij aan het woongenot van de bewoners. Het groen is vanaf de Oosteinderweg ook beter zichtbaar geworden. In een brede zone in het verlengde van de Aalsmeerbaan lopen water en natuur zelfs helemaal door tot aan de weg. Tuinbouwbedrijven die hier door de luchtvaartbelemmeringen niet meer goed konden functioneren, hebben zich vanuit een regionaal Omgevingsfonds laten uitkopen. En bewoners die zich zorgen maakten over de verkoopbaarheid van hun woning in de zwaarbelaste gebieden hebben zich eveneens vanuit dit fonds laten uitkopen.

Behalve door de sterkere beleving van het groen is het leefklimaat voor bewoners in 2040 ook verbeterd doordat de verkeersoverlast op de Oosteinderweg is teruggedrongen. Het aantal verkeersbewegingen - vooral van vrachtverkeer - is sterk verminderd. Dit komt doordat bedrijven die veel (vracht)verkeer genereren, ervoor gekozen hebben hun bedrijf verder te ontwikkelen op een bedrijventerrein of een locatie voor detailhandel elders in Aalsmeer. Verkeersmaatregelen buiten het plangebied - gericht op het voorkomen van sluipverkeer - en snelheidremmende maatregelen op de Oosteinderweg zelf hebben voor een verdere afname van (vracht)verkeer en een verbetering van de verkeersveiligheid gezorgd. Door herinrichting van de weg is deze aantrekkelijker en een stuk veiliger geworden voor fietsers en voetgangers.

Direct aan de Oosteinderweg staan vooral woningen. De zone achter de woonbebouwing is in 2040 volop in ontwikkeling. Steeds meer oude kassen, loodsen en schuren hebben een nieuwe functie gekregen of zijn vervangen door nieuwe bebouwing waarin kleinschalige recreatieve functies zijn gekomen. Ook zijn er kleine bedrijfjes gekomen met een lage verkeersaantrekkende werking. Achter het lint bevinden zich nog enkele grotere bedrijven die afhankelijk zijn van een ligging aan het water. Verder is de bedrijvigheid kleinschalig, met een lage milieucategorie en weinig (vracht)verkeersbewegingen. Door het opruimen van de oude bebouwing en doordat de (nieuwe) bebouwing en parkeerplekken landschappelijk goed zijn ingepast in het groen is de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd.

Op een paar plekken achter het lint kunnen kleine zonnevelden worden ontwikkeld, omzoomd door riet en elzen. Tussen of onder de panelen is voldoende ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden of voor open teelt. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteiten van het gebied.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen in het gebied, zoals de oude schoorstenen, zijn in 2040 bewaard gebleven en hebben soms een nieuwe functie gekregen. De omgeving van het veilinggebouw Bloemenlust heeft een nieuwe inrichting gekregen die past bij de identiteit van de Bovenlanden en bij Aalsmeer: een fraai bloemenplein aan het water. Hier kunnen festiviteiten en kleine evenementen worden georganiseerd. Hierdoor is de veiling weer echt het hart van het gebied geworden, met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Indeling in vier zones

Het streefbeeld en de ontwikkelingen die daar passend bij zijn, zijn niet voor het hele gebied hetzelfde. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in vier zones:

- de Ringvaartzone: een landschappelijk gezien aantrekkelijke zone langs de Ringvaart die fungeert als ecologische verbidingszone, met daarbinnen incidenteel een kleinschalige recreatieve voorziening;
- de groene zone: een groengebied bestaande uit natuur en open teelt met op enkele plekken ruimte voor extensieve vormen van (verblijfs)recreatie en/of kleinschalige zonnevelden, ingepast in het groen;
- de ontwikkelingszone: een zone achter het lint waar onder voorwaarden ruimte is voor transformatie naar of intensivering / beperkte uitbreiding van kleinschalige recreatie, passende bedrijvigheid (tuinbouwbedrijven, recreatiebedrijven, watergebonden bedrijven of kleinschalige bedrijvigheid in lage milieucategorie waarbij gedacht kan worden aan kleinschalige dienstverlening), kleinschalige zonnevelden, tuinbouw, natuur en eventueel een enkele woning;
- het levendige lint: het bebouwingslint langs de Oosteinderweg dat hoofdzakelijk uit woonbebouwing bestaat.

In de visie wordt per zone eerst het streefbeeld beschreven met een integraal afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen dat aangeeft waaraan initiatieven moeten bijdragen. Ook wordt beschreven welke functies in de verschillende zones passen en welke uitgangspunten daarbij van toepassing zijn.

Relevantie plangebied

De locatie voor de nieuwe woonark ligt in het levendige lint. Een nieuwe ligplaats voor een woonschip, gelijk achter de locatie Oosteinderweg 49 WS-1, is passend binnen deze zone. Het initiatief is in lijn met de uitgangspunten van de Structuurvisie voor de Bovenlanden.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Wet bodembescherming

Het bodembeleid is gebaseerd op een balans tussen maatschappelijke dynamiek en gezondheidsrisico's. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico voor de gebruiker mag vormen. Is dat wel het geval, dan spreken wij van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Deze gevallen moeten op korte termijn worden gesaneerd of het gebruik en/of de functie moet worden gewijzigd zodat de verontreiniging geen risico vormt. De bodemkwaliteit kan ook een acceptabel risico vormen. We spreken dan van een ernstig geval en een potentieel risico. Een ernstig geval met potentiële risico's hoeft niet gesaneerd te worden, omdat het opheffen van potentiële risico's niet kosteneffectief is. Het loont wel te saneren wanneer er toch al grondwerk plaatsvindt. Daarom is het verboden om in ernstig verontreinigde grond te werken zonder saneringsdoel. De saneringshandeling dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag (de Provincie Noord-Holland).

Procedures en normen voor onderzoek en sanering van de bodem zijn nader uitgewerkt in de Circulaire bodemsanering 2012. De norm voor een ernstig geval is de interventiewaarde; de norm voor spoedeisendheid is het saneringscriterium. Bij handelingen en activiteiten op of in de grond dient een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 te worden uitgevoerd om na te gaan of de bodem op een locatie mogelijk verdacht is. Een locatie is verdacht als er aanwijzingen zijn dat er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (puntbronnen) of als er sprake is van achtergrondconcentraties die hoger zijn dan het bodemgebruik toestaat. Bij puntbronnen kan gedacht worden aan (voormalige) bedrijfsactiviteiten, ondergrondse brandstoftanks en sloop van asbesthoudende bouwwerken. Verhoogde achtergrondconcentraties worden in Amstelveen aangetroffen in het "bovenland", het niet verveende landschap. De ontgravingskaart (zie hierna) wordt bij ruimtelijke onderbouwingen voor bestemmingsplannen en bij aanvragen voor omgevingsvergunningen geaccepteerd als bewijsmiddel ten aanzien van achtergrondconcentraties. Is de locatie verdacht, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd en zonodig een nader onderzoek conform NTA 5755 om vast te stellen of er sprake is van een ernstig geval en of er sprake is van een verontreiniging die met spoed gesaneerd dient te worden.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt onder andere regels voor grondverzet voor grond die geen risico's vormt voor de gebruiker. In de Regeling bodemkwaliteit zijn richtwaarden (kwaliteitsklassen) opgenomen voor verschillende gebruiksfuncties, die zijn gerelateerd aan bodemgebruik. Doel van de regels is om de bodemkwaliteit en bodemfunctie via grondverzet met elkaar in overeenstemming te brengen. Hulpmiddel hiervoor zijn de bodemkwaliteitskaarten zoals die zijn opgenomen in de regionale Nota bodembeheer. De bodemfunctiekaart is verdeeld in zones waarvan het huidige en toekomstige gebruik is weergegeven. De bodemfuncties zijn "Industrie", "Wonen" en "Overig". De bodemfuncties bepalen de toepasbaarheid van grond, omdat de functie is gekoppeld aan een kwaliteitsklasse. De ontgravingskaart geeft de aanwezige bodemkwaliteit aan via zones van bodemkwaliteitsklassen "Industrie", "Wonen" en "Overig". Amstelveen hanteert gebiedsspecifiek beleid, waarin naast de maximale waarden uit het generieke beleid de lokale maximale waarden "Wonen (gebiedsspecifiek)" en "Landbouw/natuur (gebiedsspecifiek)" gedefinieerd zijn. De toepassingskaart geeft aan welke bodemkwaliteitsklasse toe te passen grond moet voldoen. Grond die voldoet aan de achtergrondwaarde is altijd toepasbaar. Grond verontreinigd tot boven de (lokale) maximale waarde is niet toepasbaar in de desbetreffende zone en moet elders worden toegepast of verwerkt. De overige grond moet bij toepassing voldoen aan de (lokale) maximale waarde en aan de bodemfunctie van de toepassingslocatie.

Provinciale milieuverordening

Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. 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. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de (toekomstige) functie en mag in principe niet verslechteren door grondverzet.

Relevantie plangebied

Ten behoeve van het initiatief is onderzoek verricht, zie bijlage 1, Grondslag, verkennend waterbodemonderzoek en bodemonderzoek Oosteinderweg 49 te Aalsmeer. Uit dit onderzoek blijkt dat tegen de voorgenomen ontwikkeling uit het oogpunt van bodemkwaliteit geen bezwaar bestaat.

4.2 Water

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

Relevantie plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen wijzigingen van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied tot gevolg. De voorgenomen verplaatsing naar de nieuwe ligplaats leidt niet tot een toename van verharding. Met het oog op het waterbelang zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.3 Geluid

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaaï 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. Voor het onderhavige initiatief is het volgende relevant.

Wegverkeer

Er moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige 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 zijn 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.

Relevantie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Oosteinderweg en is gelegen in zone 4 van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, in welk geval vanwege de geluidbelasting een verbod geldt op nieuwe gevoelige functies. Tevens ligt het plangebied binnen de geluidzone van bedrijventerrein Schiphol- Oost. Het akoestisch leefklimaat behoeft gelet op voorgaande nadere beschouwing bij een planontwikkeling. Ten behoeve van de verplaatsing van de woonark is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2, Verplaatsen woonark Oosteinderweg 49 Aalsmeer - akoestisch onderzoek M +P). Hieruit blijkt dat er vanwege het industrielawaai van Schiphol een hogere grenswaarde dient te worden verleend van 53 dB(A). Uit het akoestische onderzoek dat is uitgevoerd t.b.v. de realisatie/legalisatie van het parkeerterrein en waarin al rekening is gehouden met de verplaatsing van de woonark (zie bijlage 3, Sweco, Uitbreiding parkeerterrein Koninklijke De Vries te Aalsmeer) volgt dat er een bestaande perceelafschieding van 2 meter geplaatst is tussen Oosteinderweg 49 en Oosteinderweg 47. Deze bestaande perceelafschieding dient als geluidsscherm om geluidhinder van wegverkeer op het parkeerterrein te voorkomen voor de bewoners van Oosteinderweg 47 en dient in stand te worden gehouden. Een tweede geluidsscherm is noodzakelijk om de geluidbelasting van de woonark en twee woningen te reduceren. Dit geluidsscherm krijgt een hoogte van 2 meter, een lengte van circa 57 meter en een massa van $\geq 10 \text{ kg/m}^2$. Dit laatste scherm leidt tot een geluidsniveau bij de woonark van 50 dB(A) vanwege het parkeren, wat niet hoger is dan de wettelijke grenswaarde. De realisatie en instandhoudingsplicht van het bestaande geluidsscherm, maar ook dat van het benodigde nieuwe geluidsscherm is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Deze laatste voorwaardelijke verplichting brengt met zich dat de nieuwe woonark niet mag worden bewoond zolang het benodigde geluidsscherm niet is gerealiseerd.

4.4 Luchtkwaliteit

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 project 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.

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.

Relevantie plangebied

Voor woningbouw geldt op grond van de regeling NIBM een grens van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen. Voor de beoogde ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat deze niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, aangezien het om een verplaatsing en geen uitbreiding van bestaande functies gaat. Nader onderzoek naar de gevolgen voor luchtkwaliteit is niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Amstelveen gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

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.

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. De verwachting is dat in 2013 de circulaire opgevolgd zal worden door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

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 aanlegvergunningstelsel.

Relevantie plangebied

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation, een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig. Het aspect externe veiligheid staat aan de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.6 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

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. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

Relevantie plangebied

Vanwege het feit dat er zich binnen het plangebied geen opgaande beplanting bevindt maar een sloot betreft, er geen bebouwing aanwezig is en het plangebied een zeer beperkte omvang heeft, is de trefkans op beschermde soorten niet heel groot. Er is geen aanleiding voor een onderzoek naar flora en fauna in het kader van dit bestemmingsplan. Dit laat onverlet dat bij de uitvoering van het project aan de zorgplicht moet worden voldaan, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden met stikstofgevoelige habitats aanwezig. De afstand tussen het plangebied en het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Botshol is dermate groot (> 10 km) dat negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied ten gevolge van deze arkenverplaatsing uitgesloten kunnen worden. De werkzaamheden zijn bovendien tijdelijk en zeer beperkt in omvang. Het aspect ecologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt, te weten: 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. Verder wordt het verrichten van opgravingen aan de markt overgelaten.

Door de wet heeft de gemeente een nieuwe wettelijke taak gekregen: bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. 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 aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten moet zelf de kosten dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, uitgaande van het principe 'De verstoorder betaalt'. De aanvrager heeft recht op nadeelcompensatie van de gemeente wanneer de kosten onredelijk hoog zijn.

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.

De provincie of het rijk kunnen in plaats van de gemeente bevoegd zijn om beslissingen te nemen over terreinen met archeologische resten. Het gaat daarbij om vergunningen voor ontgravingen en om vergunningen inzake beschermde archeologische

monumenten die voorkomen op de monumentenlijst van het rijk. Aan deze vergunningen kunnen dezelfde archeologische voorschriften worden verbonden.

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.

Relevantie plangebied

Voor het plangebied geldt op grond van de Beleidsnota, dat er een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Bij een bodemroering over een oppervlakte van meer dan 50m² en met een diepte van 40 centimeter is archeologisch onderzoek vereist. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij een bodemroering van deze omvang aan de orde is. Ter bescherming van de archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' opgenomen. Er zijn met het oog op archeologische waarden geen belemmeringen voor de beoogde arkenverplaatsing.

4.8 Cultuurhistorie

Met het oog op de bescherming van het cultureel erfgoed dient te worden beoordeeld of waardevolle objecten en elementen door ruimtelijke ontwikkelingen worden geschaad. De gemeente Aalsmeer heeft voor haar grondgebied een Globale Cultuurhistorische Analyse uitgevoerd. Deze is op 29 maart 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente. In de nota worden verschillende deelgebieden onderscheiden met elk hun eigen cultuurhistorische karakter en waarde.

Relevantie plangebied

De planlocatie is gelegen achter het bebouwingslint, en is gelegen achter een reeds bestaande ligplaats. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is vooral van belang dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan het verkavelingspatroon. Door de situering van de bestaande ligplaats aan de lange zijde van het perceel grenzend evenwijdig aan de verkavelingsrichting, is gewaarborgd dat het verkavelingspatroon wordt behouden. Vanuit cultuurhistorisch perspectief zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Indien een ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie te worden beoordeeld.

Relevantie plangebied

De ontsluiting van de woonark zal plaatsvinden via de naast de ark gelegen bestaande ontsluitingsweg. Voor de ark zal parkeergelegenheid gerealiseerd worden achter de ark, waar 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er zal dus niet worden geparkeerd op de ontsluitingsweg en deze zal dan ook voor hulpdiensten bereikbaar zijn. Gelet op de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 zijn er voor de woonark in totaal 2 parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze plaatsen kunnen worden ingericht op eigen terrein.

Er is geen sprake van extra verkeersgeneratie, aangezien de ark slechts verplaatst wordt en er in die zin geen nieuwe verkeersaantrekkende functie mogelijk wordt gemaakt. Gelet op voorgaande bestaan er t.a.v. van de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Belangenafweging

Schaduwwerking

Gelet op de grootte, hoogte en ligging van de ark ten opzichte van de naastgelegen bestaande woning is er geen sprake van schaduwwerking op dit perceel.

Aantasting privacy

De ark bevindt zich op voldoende afstand van de erfgrans en is niet hoger dan naastgelegen woningen. Er is geen sprake van aantasting van de privacy.

Conclusie

Er worden geen belangen van derden geschaad door dit initiatief.

4.11 M.e.r.- beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Relevantie plangebied

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan niet valt onder een van de in het besluit m.e.r. genoemde activiteiten. Het gaat slechts om een verplaatsing van de bestaande woonark. Er kan daarmee worden afgezien van een plan- MER.

5 Plantechnische vormgeving

In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de planverbeelding en de planregels nader toegelicht voor zover dat noodzakelijk is voor een juiste interpretatie van het bestemmingsplan.

5.1 Voorgeschreven standaarden

Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met de SVBP 2012 tot stand gebracht. Voor zover (geoorloofd) van de standaarden wordt afgeweken of deze standaarden een bepaalde interpretatieruimte laten bij de toepassing daarvan, wordt hieronder de plansystematiek toegelicht.

5.2 Systematiek van de planregels

De bestemmingen en aanduidingen zoals weergegeven in de verbeelding van het GML-bestand dienen in samenhang met de regels te worden gelezen. In opvolging van de voorschriften van artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen. De SVBP 2012 schrijft voor op welke wijze de regels dienen te zijn ingedeeld en hoe elke planregel moet worden opgebouwd. Daarnaast heeft de gemeente een bepaalde vaste werkwijze voor het toepassen van de SVBP 2012 die bij de vormgeving van het bestemmingsplan is gevolgd. In overeenstemming met de SVBP 2012 zijn de planregels neergelegd in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels zijn opgenomen. In deze paragraaf wordt voor elk van deze hoofdstukken verantwoord op welke wijze de richtlijnen van de SVBP 2012 zijn toegepast.

5.2.1 Inleidende regels

In overeenstemming met de SVBP bevat het eerste hoofdstuk van de planregels de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben tot doel duidelijkheid te bieden over de interpretatie van de in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen en termen. Dit zijn de in artikel 1 neergelegde begripsbepalingen. Een aantal van de gegeven definities wordt bindend voorgeschreven in de SVBP. Voor zover noodzakelijk zijn met het oog op een eenduidige uitleg van onderhavige planregeling aanvullende planregels opgenomen.

Voor zover de regels bepalingen bevatten over aan te houden maatvoeringen, wordt in de inleidende regels aangegeven hoe deze maten moeten worden bepaald. Dit zijn de meetvoorschriften. De SVBP schrijft voor een aantal maatvoeringen de wijze van meten dwingend voor. Ten behoeve van een goede interpretatie van de planregels zijn in aanvulling hierop nog een aantal andere meetregels opgenomen. Het betreft de meetvoorschriften om de lengte, breedte en hoogte van een woonark te bepalen.

5.2.2 Bestemmingsregels

Na de inleidende regels volgen de bestemmingsregels. Hierin zijn in overeenstemming met de SVBP achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de planregels opgenomen van de voorkomende bestemmingen. De bestemmingen zijn gekozen in overeenstemming met de richtlijnen van de SVBP voor wat betreft de hoofdgroepen van bestemmingen en de daarbinnen vallende functies. Het gaat in dit bestemmingsplan om de volgende enkelbestemmingen:

Tuin (artikel 3)

Onder deze bestemming zijn tuinen bij woonarken opgenomen. De bestemming dient in samenhang gezien te worden met 'Water - Permanent Wonen'. Feitelijk zijn het de oevers ten behoeve van het oevergebruik bij de woonarken.

Verkeer- Parkeerterrein (artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen voor het (deels gelegaliseerde) parkeerterrein van de scheepswerf, dat met het verlenen van de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Water, - Permanent Wonen (artikel 5 en 6))

Onder deze bestemming zijn de doorgaande en bevaarbare watergangen opgenomen. De ligplaatsen voor de woonarken heeft een specifieke bestemming. De maximale maten van de woonark zijn in de regels opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en 3 (artikel 7)

Op grond van de gemeentelijke beleidsnota archeologie is een dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 en 3 van toepassing.

5.2.3 Algemene regels

Volgens de SVBP worden de algemene regels ondergebracht in hoofdstuk 3 van de planregels. De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van het bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardenstellende kader van het bestemmingsplan als geheel. Hoewel de SVBP wel de volgorde van de algemene regels bepaalt, laat deze de keuze vrij om de algemene regels in één artikel samen te nemen, of deze geordend per onderwerp in verschillende artikelen neer te leggen. Vanwege de grote verscheidenheid van zaken die in de algemene regels aan de orde komen, wordt in de gemeentelijke werkwijze de voorkeur gegeven aan de tweede variant, waarbij aan elk onderwerp een artikel wordt gewijd.

Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelbepaling die verplicht onder de algemene regels moet worden geplaatst zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, en algemene aanduidingsregels opgenomen, waaronder die voortvloeiend uit het Luchthavenindelingbesluit. De anti-dubbeltelbepaling betreft een standaardbepaling die als zodanig is voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. De anti-dubbeltelregel heeft tot doel dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen niet nogmaals worden meegeteld.

De algemene bouwregels stellen het bevoegd gezag in staat nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde indien dit vanuit bepaalde omstandigheden gewenst is. Er zijn in dit plan algemene bouwregels opgenomen over het aantal woonarken dat zich maximaal in het plangebied mag bevinden. In de algemene gebruiksregels is een verklaring opgenomen van hetgeen in het bestemmingsplan onder verboden gebruik moet worden verstaan.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Volgens de SVBP dienen in hoofdstuk 4 van de planregels de overgangs- en slotregels te worden ondergebracht. Hier vinden de wettelijk voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht een plaats. De slotregel bevat de citeertitel van het bestemmingsplan.

5.3 Systematiek van de planverbeelding

Sinds de inwerkingtreding van de digitale verplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2010 is het digitale bestemmingsplan juridisch bindend. De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De systematiek van de planverbeelding in dit bestemmingsplan vormt geen aanvulling op of geoorloofde afwijking van de SVBP en behoeft in die zin dus geen nadere toelichting. De Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 schrijft ook voor hoe de koppeling tussen de planverbeelding met de andere planonderdelen in de dataset dient plaats te vinden. Het digitale plan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. De digitale ruimtelijke informatie wordt zowel digitaal als analoog verbeeld. De digitale bestandenset heeft het volgende planidentificatienummer gekregen: NL.IMRO.0358.14B-OW01. DE SVBP bevat richtlijnen over de wijze waarop de inhoud van de planregels digitaal moet worden weergegeven. Het digitale bestemmingsplan is overeenkomstig deze richtlijnen vervaardigd. Het SVBP schrijft voorts voor dat de digitale verbeelding alle relevante bestemmingsplaninformatie kan tonen, maar over de wijze waarop dat gebeurt is niets geregeld dan dat het opvragen van bestemmingsplaninformatie op interactieve wijze dient plaats te vinden. De planregels worden aangehaald als "regels van het bestemmingsplan 'Oostereinderweg 49 WS 2'".

De analoge verbeelding leidt tot de analoge plankaart op papier. Ook voor de analoge verbeelding bevat de SVBP richtlijnen over de weergave van de inhoud van het bestemmingsplan. Daarnaast geldt voor de analoge verbeelding dat deze alle te verbeelden informatie moet bevatten. Tevens dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan te worden aangegeven welke ondergrond voor de analoge planverbeelding is gebruikt. Het plangebied is op één kaartblad vervat met een schaal van 1:1.000.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Bestuurlijke vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het (destijds nog) bestemmingsplan 'Woonarken- Oosteinderweg 49 WS2' op 20 augustus 2018 verzonden aan de volgende overlegpartners met het verzoek om uiterlijk op 17 september 2018 te reageren.

- Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
- Hoogheemraadschap Rijnland;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Schiphol Group;

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan is alleen een vooroverlegreactie ontvangen van Gasunie. Gasunie heeft aangegeven dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bijgelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

6.1.2 Participatie en Inspraak

Gelet op de beperkte omvang van het plan en het feit dat het een verplaatsing van reeds aanwezige functies gaat, hebben Burgemeester en wethouders besloten op grond van artikel 2 lid 1 van de Algemeen inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010 af te zien van inspraak over dit plan.

6.1.3 Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Er is gedurende de daarvoor gestelde termijn geen zienswijzen ingediend.

6.2 Juridische uitvoerbaarheid

De huidige eigenaar van de ark wordt ook de eigenaar/bewoner van de te verplaatsen ark. Hij wordt echter geen eigenaar van de grond rondom de ark, ook in de huidige situatie is hij geen eigenaar van de grond rondom de ark. De grond behorende bij de ark zal aan de bewoner worden verhuurd/verpacht. Er hoeft daarom niet te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van eigendomsverwerving of het toepassen van het instrument van onteigening van onroerende zaken als bedoeld in de Onteigeningswet. Het bestemmingsplan is voorts in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is uitvoerbaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan vormt tevens de basis voor het kunnen verlenen van een ligplaatsenvergunning als bedoeld in de Woonarkenverordening Aalsmeer 2013.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12, eerste lid, Wro biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van een bestaande ligplaats waardoor een bouwplan mogelijk wordt

gemaakt, zodat sprake is van wettelijk verplicht kostenverhaal. Met de initiatiefnemer is ter voldoening aan dit vereiste een anterieure overeenkomst gesloten. Het risico op planschade wordt gering geacht. Eventuele planschade is voor rekening van initiatiefnemer.

6.4 Handhaving

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 bestemmingsplan 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. Uit voorliggend bestemmingsplan volgt geen handavingsopgave.