Partiële herziening bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV

vast te stellen versie, d.d. 5 april 2023

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Plangrenzen 4

Hoofdstuk 2 Visie plangebied **6**
2.1 Plan 2018 6
2.2 Plan 2022 7
2.3 Vergunde situatie 2022 10
2.4 Herziening 10

Hoofdstuk 3 Planopzet **13**
3.1 Algemeen 13
3.2 Verbeelding 13
3.3 Regels 13
3.4 Artikelgewijze toelichting van de gewijzigde regels 14

Hoofdstuk 4 Beleidskader **16**
4.1 Omgevingsvisie NH2050 16
4.2 Omgevingsverordening NH2020 16
4.3 Strategie Werklocaties Aalsmeer 17
4.4 Mobiliteitsagenda Aalsmeer 18
4.5 Conclusie 19

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **20**
5.1 Bodemkwaliteit 20
5.2 Economische uitvoerbaarheid 20
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 20

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Aalsmeer heeft op 5 juli 2018 het bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV' vastgesteld. Het bestemmingsplan is vastgesteld met als doel om een juridisch actueel kader te bieden voor een groot deel van het terrein van Royal FloraHolland Aalsmeer (voorheen Verenigde Bloemenveiling Aalsmeer), namelijk Royal FloraHolland Aalsmeer Centrum (RFH Aalsmeer Centrum) en Royal FloraHolland Aalsmeer Oost (RFH Aalsmeer Oost). Daarnaast heeft het bestemmingsplan de aanleg van de Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV) mogelijk gemaakt tussen het terrein van Royal FloraHolland en de Middenweg.

Vanwege de doorontwikkeling van RFH Aalsmeer Oost is op 2 september 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend die deels in afwijking is van het het geldende bestemmingsplan (OLO-nummer 6808123). De omgevingsvergunning is op 12 januari 2023 verleend. De wens is nu om het geldende bestemmingsplan op enkele onderdelen te actualiseren en te herzien zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de verleende vergunning. Daarnaast is de wens om enkele technische verbeteringen door te voeren.

De aanleiding voor de herziening is als volgt:

- In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost' zijn diverse maximum bruto vloeroppervlaktes vastgelegd die na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden verruimd. In de op 2 september 2022 ingediende aanvraag is uitgegaan van een ander maximum bruto vloeroppervlak voor marktplaatsgebonden bedrijven. Door de voorliggende herziening kan het maximum bruto vloeroppervlak voor marktplaatsgebonden bedrijven in overeenstemming worden gebracht met hetgeen dat is aangevraagd (en vergund). Ook kunnen de bij Royal FloraHolland gebruikelijke (maximale) verdeling van tussenvloeren en bij de bedrijven behorende kantoorruimtes worden vastgelegd. Daarnaast kan de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor de verruiming van de maximum bruto vloeroppervlaktes worden aangepast, aangezien een deel van de afwijkingsbevoegdheid als is benut vanwege de op 2 september 2022 ingediende (en inmiddels vergunde) aanvraag. Door de afwijkingsbevoegdheid aan te passen is voor een ieder duidelijk welke verruimingen er eventueel nog resteren.
- Volgens de bouwregels van de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost' zijn buiten het bouwvlak bij recht enkele ondergeschikte gebouwen toegestaan, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen. In het plan dat ten grondslag heeft gelegen aan de op 2 september 2022 ingediende aanvraag zijn ook enkele entreegebouwen (lift- en trappenhuizen) en ondergrondse opslagruimtes buiten het bouwvlak voorzien. Deze ondergeschikte gebouwen zijn echter niet bij recht toegestaan volgens de bouwregels in het bestemmingsplan. In de herziening kan rekening worden gehouden met deze vergunde entreegebouwen en ondergrondse opslagruimtes.
- In de bouwregels van de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost' is onderscheid gemaakt in enerzijds bedrijfsgebouwen en -bouwwerken en anderzijds overige bouwwerken. De herziening biedt de mogelijkheid om dit meer te stroomlijnen door onderscheid te maken in enerzijds gebouwen en anderzijds bouwwerken, geen gebouwen zijde.
- In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost' is een parkeernorm opgenomen voor vrachtwagens. De norm is daarbij gekoppeld aan het verwerkingsoppervlak van bedrijven aangezien het verwerkingsoppervlak leidt tot vrachtwagenbewegingen. Hoe meer verwerkingsoppervlak, hoe meer vrachtwagenbewegingen. Omdat magazijnruimtes voor inkomende expeditie (lossen) juist tot minder vrachtwagenbewegingen leiden (want meer opslagruimte) is het wenselijk om dergelijke magazijnruimtes via deze herziening uit te zonderen van het verwerkingsoppervlak.
  Daarnaast blijkt in de praktijk dat bij sommige bedrijven een hoger aandeel laad- en losvoorzieningen kan worden benut voor vrachtwagenparkeren dan waar in het geldende bestemmingsplan van uit is gegaan. In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat 50% van de voorzieningen ten behoeve van laden en lossen worden meegerekend als vrachtwagenparkeerplaats. Om maatwerk te kunnen leveren is in de herziening rekening gehouden met een

afwijkingsbevoegdheid zodat het percentage kan worden verruimd naar 80% mits de aanvrager van een omgevingsvergunning via een mobiliteitsplan kan aantonen dat een hoger percentage aanvaardbaar is voor wat betreft zowel het vrachtwagenparkeren als het laden en lossen.
- De wens bestaat om aan de zijde van de N201 een naamsaanduiding van Royal FloraHolland te realiseren. Deze naamsaanduiding is echter niet mogelijk in het bestemmingsplan. De herziening biedt de mogelijkheid om een zoekgebied voor de naamsaanduiding vast te leggen.
- In de bestemming 'Gemengd' is het gebruik van tuinen toegestaan, daar waar dat als 'tuin' is aangeduid. Op de verbeelding zijn echter geen aanduidingen 'tuin' opgenomen. Met de herziening kan deze omissie worden hersteld. Ter voorkoming van overlast kan daarbij gelijk worden vastgelegd dat de betreffende delen van deze tuinen niet mogen worden gebruikt als erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld een vergunningsvrije mantelzorgwoning).
- In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter voorkoming van een relevante toename van stikstofdepositie. Inmiddels is de wetgeving op dit punt aangepast zodat het wenselijk is om het bestemmingsplan hierop te herzien.
- In artikel 1 van het bestemmingsplan is een begripsbepaling opgenomen van het bebouwingspercentage. Omdat er in artikel 2 ook een meetvoorschrift voor het bebouwingspercentage is opgenomen, is er sprake van een dubbeling. Om verwarring te voorkomen kan deze dubbeling worden hersteld in de herziening.
- In de begripsbepaling voor marktplaatsgebonden bedrijf is nu nog bepaald dat voor wat betreft adviserende dienstverlening geen sprake mag zijn van een sierteeltgerelateerd kantoor. Met de voorliggende herziening kan een dergelijke functie ook worden toegestaan.
- In de regels van het bestemmingsplan is een begripsbepaling voor nutsvoorzieningen opgenomen die in de praktijk niet volledig aansluit op de situatie bij Royal FloraHolland. Deze begripsbepaling kan via de herziening worden aangepast zodat duidelijk is dat warmtekoude ook tot nutsvoorzieningen behoort.

De voorgaande punten zijn mede gelet op de verleende vergunning beleidsneutraal en/of technisch van aard en leiden niet tot relevante inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan. De voorliggende herziening betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan, omdat er slechts enkele regels van het bestemmingsplan en een klein deel van de planverbeelding worden herzien. De overige regels van het bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV' en de rest van de planverbeelding blijven onverkort van toepassing.

1.2 Plangrenzen

In de navolgende afbeelding is de plangrens van de herziening weergegeven. Deze plangrenzen komen overeen met de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV'. Binnen dat plangebied is ter plaatse van een groot deel van RFH Aalsmeer Oost (voorheen Locatie Oost) de verbeelding aangepast.



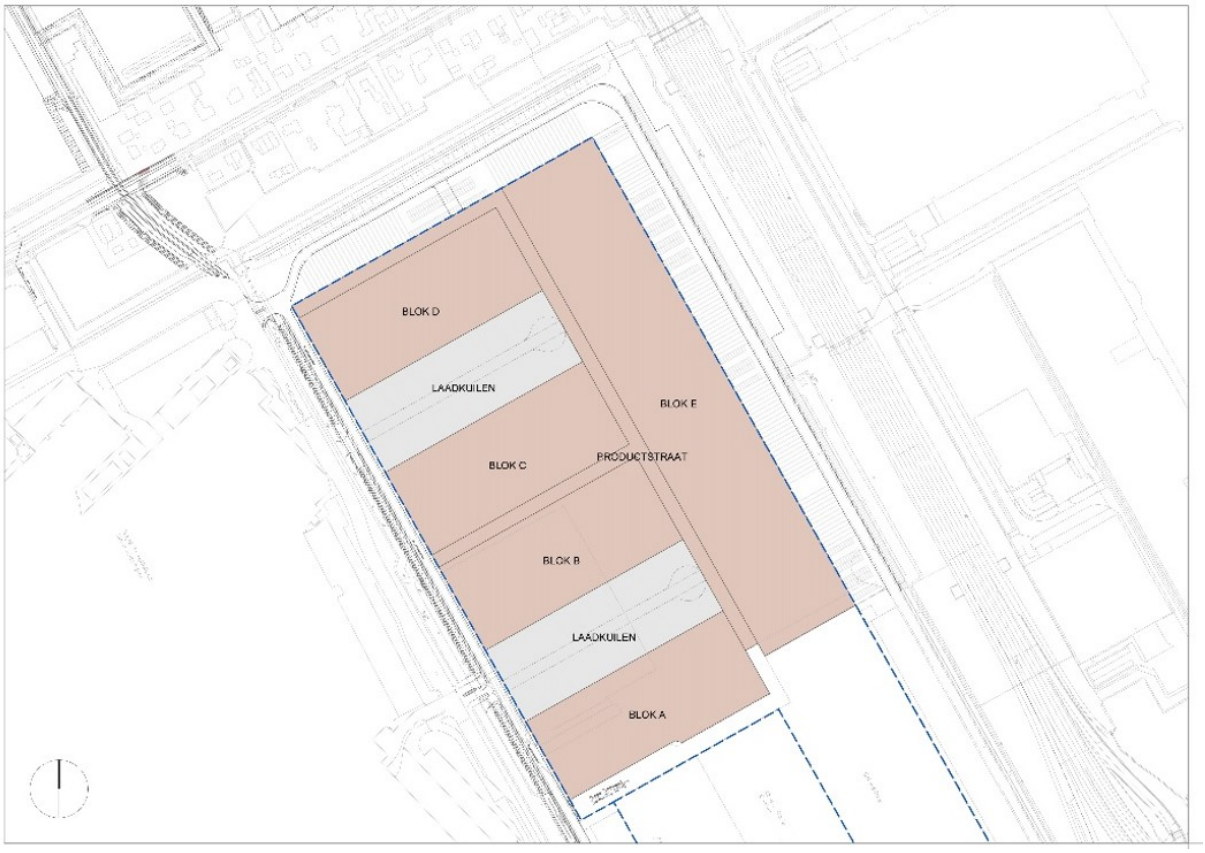
Afbeelding: de met gele lijn aangegeven begrenzing van het plangebied van de partiële herziening en het met gele vlak aangeven gewijzigde deel van RFH Aalsmeer Oost

Hoofdstuk 2 Visie plangebied

Royal FloraHolland wil de gronden van RFH Aalsmeer-Oost in ontwikkeling gaan brengen. Daar zijn al veel langer plannen voor. In 2018 is op basis van de toenmalige planvorming het bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV' vastgesteld waarin rekening was gehouden met de doorontwikkeling van RFH Aalsmeer-Oost. De planvorming is inmiddels vanwege nieuwe inzichten op enkele onderdelen gewijzigd. In het navolgende zal eerst kort in worden gegaan op het toenmalige plan en vervolgens op het huidige plan en de vergunde situatie.

2.1 Plan 2018

In de planvorming uit 2018 was het uitgangspunt dat de braakliggende gronden grotendeels bebouwd zouden gaan worden met een vijftal blokken in een zogenaamde kamstructuur (zie de navolgende afbeelding ter illustratie). Laden en lossen bij deze blokken zou dan grotendeels in de inhammen plaatsvinden terwijl de interne aanvoer via een transportstraat zou plaatsvinden.



Afbeelding: verkavelingsopzet 'kamstructuur' in het plan 2018

In het geldende bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV' is een metrage opgenomen van maximaal 190.000 m² bvo, waarvan 75.000 m² voor marktplaatsgebonden bedrijven en maximaal 115.000 m² voor logistieke bedrijven (niet-marktplaatsgebonden bedrijven). Indien er geen logistieke bedrijven zouden worden gerealiseerd dan kon het bruto oppervlak voor marktplaatsgebonden bedrijven worden verruimd van 75.000 m² naar 135.000 m². Het totaal bruto vloeroppervlak van de blokken zou in dat geval lager zijn dan 190.000 m² bvo. De in het bestemmingsplan vastgelegde metrages zijn overgenomen uit verkeersonderzoek uit 2017. Bij de vermelding van de metrages in het rapport van het verkeersonderzoek is echter bij marktplaatsgebonden bedrijven over het hoofd gezien dat

in de berekende verkeersbewegingen ook 30% extra m² bruto vloeroppervlak tussenvloeren voor bedrijfsruimte en 20% m² bruto vloeroppervlak tussenvloeren voor kantoren was meeberekend (conform de praktijksituatie op RFH Aalsmeer-Zuid). Het weergegeven bruto vloeroppervlak voor marktplaatsgebonden bedrijven is daarmee in het verkeersonderzoek te laag weergegeven. Dit heeft weer tot gevolg dat het in het bestemmingsplan opgenomen bruto vloeroppervlak voor marktplaatsgebonden bedrijven te laag is vastgesteld. Dit betekent dat de reeds eerder als aanvaardbaar berekende verkeersgeneratie – op basis waarvan het bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV' is vastgesteld - in feite pas aan de orde komt bij een hoger metrage dan in het bestemmingsplan is opgenomen, te weten als daarbovenop 20% extra m² bruto vloeroppervlak kantoren en 30% extra m² bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte zijn gerealiseerd. Daarnaast is niet onderkend dat ook niet-verkeersaantrekkende activiteiten (de transportverbinding/productstraten) onderdeel uitmaken van het maximum metrage, zodat ook vanuit die optiek in feite een hoger metrage marktplaatsgebonden bedrijvigheid verkeerskundig uit zou kunnen. Gelet hierop heeft Royal FloraHolland op 2 september 2022 een aanvraag in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd voor het corrigeren van deze verkeerskundig wel doorgerekende maar niet als zodanig bestemde m² bruto vloeroppervlakte op de bovengelegen verdiepingen (zie paragraaf 2.3).

Voor de blokken is in de planvorming van 2018 uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal 15 meter terwijl in de situering van de blokken rekening is gehouden met de oostelijke gevellijn van het al gerealiseerde gebouw van Waterdrinker aan de zijde van de N201. De blokken waren voorzien op minimaal 100 meter afstand van de woningen aan de Hornweg.

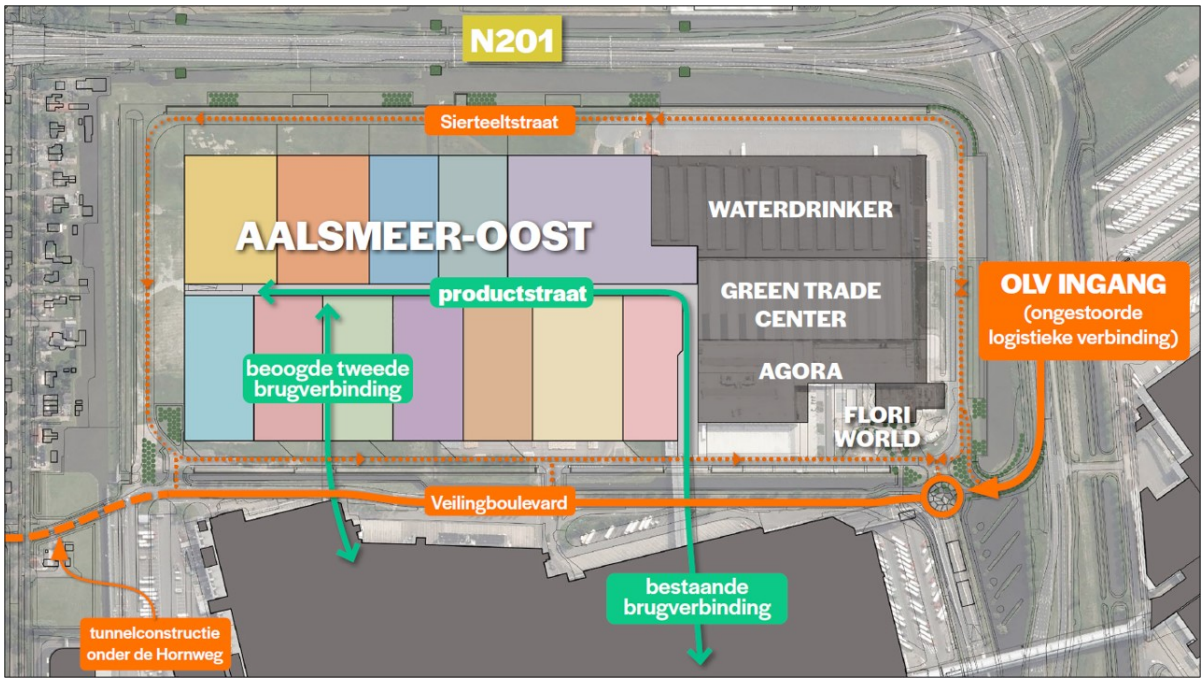
Het was de bedoeling dat er rondom het gehele bedrijfsgebouwencomplex een rondweg komt en dat de bedrijfsgebouwen via productstraten worden aangesloten op RFH Aalsmeer -Centrum. Voor de al bestaande water- en groenvoorzieningen langs de Legmeerdijk en de N201 is uitgegaan van behoud. Het parkeren was voorzien aan de randen van RFH Aalsmeer-Oost of via parkeergarages/parkeerdaken.

Als uitgangspunt is gehanteerd dat er geen fustageopslag en laad- en losvoorzieningen zouden worden gerealiseerd in de zone ten noorden van de bedrijfsgebouwen, tenzij uit onderzoek blijkt dat dit geen hinder veroorzaakt.

Om te voorkomen dat het verkeer op de omliggende wegen niet meer goed zou kunnen worden afgewikkeld was in de planvorming tenslotte rekening gehouden met een fasering. De laatste 50% van het maximum programma van de blokken is daarbij gekoppeld aan de aanleg van de OLV.

2.2 Plan 2022

Vanwege de toenemende behoefte aan bedrijfsruimte voor marktplaatsgebonden bedrijven is gekeken naar de mogelijkheid om RFH Aalsmeer-Oost te verdichten ten opzichte van het plan 2018. De eerdere verkavelingsopzet in een 'kamstructuur' is daarom losgelaten en er is binnen dezelfde rondweg uitgegaan van een rechthoekig blok zonder inhammen. Het rechthoekige blok zal bestaan uit verschillende bedrijfsgebouwen voor klanten van Royal FloraHolland en er komt een centrale productstraat. Deze productstraat komt in verbinding met een al aanwezige productstraat vanuit RFH Aalsmeer-Centrum en een nieuwe (tweede) brugverbinding. De rondweg, Sierteeltstraat, wordt verder gerealiseerd. Deze is medio 2023 gereed en krijgt via de Veilingboulevard een aansluiting op eigen terrein op de OLV.



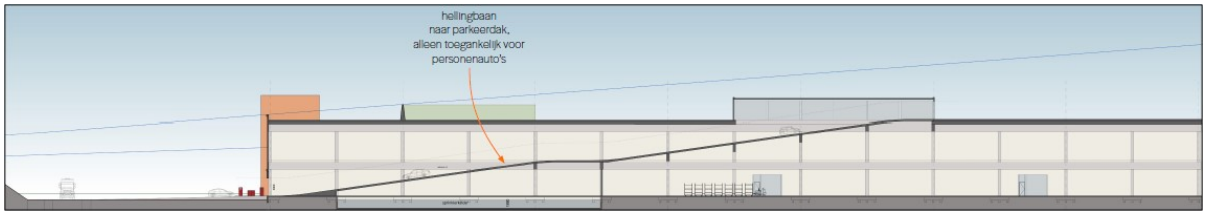
Afbeelding: verkavelingsopzet nieuwbouw

De nieuwe bedrijfsbebouwing, inclusief het in november 2022 in gebruik genomen bedrijfsgebouw van Marginpar, krijgt een totaal bruto vloeroppervlak van maximaal 213.460 m² aan marktplaatsgebonden bedrijven, inclusief 20% bijbehorend bedrijfsgebonden kantooroppervlak maar exclusief 7.015 m² productstraten. Inclusief productstraten bedraagt het totale bruto vloeroppervlak 220.475 m². Dit bruto vloeroppervlak is exclusief de bebouwing van de al eerder gevestigde marktplaatsgebonden bedrijven Waterdrinker en Agora.



Afbeelding: impressie nieuwbouw in vogelvlucht, gezien vanuit het zuidwesten

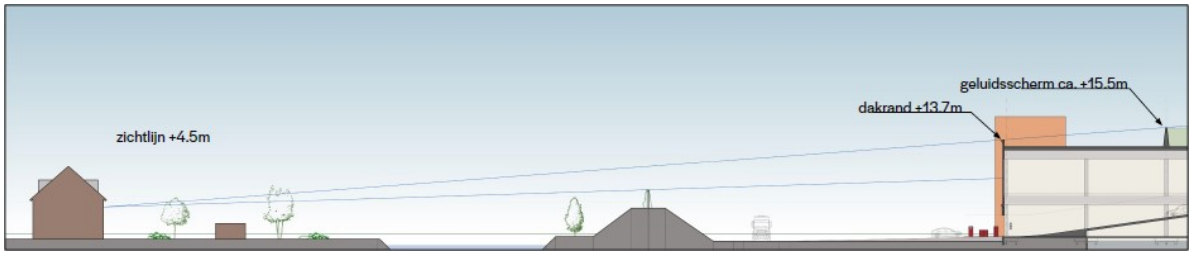
De hoogte van het dakvlak bedraagt circa 12,5 meter en de gevelhoogte (inclusief borstwering) circa 14 meter. Op het dak komen enkele installaties en een deel van het dak van de nieuwbouw zal worden ingericht voor het parkeren van circa 965 personenauto's. De auto's rijden via een hellingbaan van en naar het parkeerdak. Deze hellingbaan wordt volledig omsloten door wanden. De entree van de hellingbaan komt in de noordelijke, naar de Hornweg gekeerde, gevel. Bovenop het dak komt aan de zijde van de Hornweg een geluidsscherm ter afscherming van het geluid van het parkeerterrein en installaties. Dit geluidsscherm krijgt een hoogte van circa 3 meter vanaf het dak (totale hoogte circa 15,5 meter). De entreegebouwen met lift en trappen voor voetgangers krijgen een hoogte van circa 18 meter zullen maximaal 3 meter uitsteken ten opzichte van de gevel met borstwering.



Afbeelding: doorsnede helllingbaan naar parkeerdak

Een deel van het dak zal worden gebruikt als opslagruimte voor logistieke middelen als fustage en rolcontainers (OLM). De logistieke middelen zullen via een interne gang naar de OLM worden getransporteerd. Mogelijk dat een deel van de opslagruimte in de toekomst wordt overkapt tot een hoogte van 4,5 meter ten opzichte van het dakvlak (totale hoogte circa 17 meter). Wellicht dat in de toekomst ook een deel van het dak zal worden gebruikt voor al dan niet op een overkapping geplaatste zonnepanelen. De zonnepanelen maken geen onderdeel uit van deze aanvraag.

Het geluidsscherm op het dak en de OLM worden zodanig op het dak gepositioneerd dat deze niet prominent zichtbaar zullen zijn vanaf de 1e verdieping van de woningen aan de Hornweg (zie de vorige en navolgende afbeelding ter illustratie). Het geluidsscherm komt zodoende op een afstand van 23 meter ten opzichte van nagenoeg de gehele noordelijke dakrand.



Afbeelding: zichtlijn vanaf 1e verdieping woningen Hornweg richting nieuwbouw

In de naar de N201 en RFH Aalsmeer-Centrum gekeerde gevels komen haakse docks waardoor vrachtverkeer op het voorterrein van een bedrijfsgebouw kan laden en lossen. Bij de docks in de naar RFH Aalsmeer-Centrum gekeerde gevels gaat het om schuine docks.

Tussen de nieuwbouw en de grondwal met geluidsscherm is een vrachtwagenparkeerterrein voorzien. Dit parkeerterrein zal uit 36 parkeerplaatsen voor vrachtwagens bestaan. Rondom de nieuwbouw zullen verder nog circa 275 parkeerplaatsen voor auto's worden aangelegd.

Via de ingang aan de Legmeerdijk is het ontwikkelgebied RFH Aalsmeer-Oost via een vrijliggend fiets-voetpad te bereiken. De rondweg van Oost wordt voorzien van fietssuggestiestroken.

Tenslotte is bestaat de wens om aan de zijde van de N201 een naamsaanduiding van Royal FloraHolland te realiseren. Deze naamsaanduiding heeft een hoogte van 20 meter en een

(grond)oppervlak van 40 m².

2.3 Vergunde situatie 2022

Op 2 september 2022 ia door Royal FloraHolland een omgevingsvergunning aangevraagd die deels in afwijking was van het het geldende bestemmingsplan (OLO-nummer 6808123). De omgevingsvergunning is op 12 januari 2023 verleend. De vergunde afwijkingen zijn als volgt:

A. Gebruik:
   1. Het overschrijden van het maximum bvo van 40.800 m² martkplaatsgebonden bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost' tot 135.000 m² bvo, wat mogelijk is na toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.6.1.
   2. Het overschrijden van het onder A1 bedoelde maximum bvo van 135.000 m² martkplaatsgebonden bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost' met maximaal 126.275 m² bvo, tot een totaal van 261.275 m² bvo.

B. Bouwen:
   1. Het (deels) bouwen van entreegebouwen buiten het aangegeven bouwvlak, wat mogelijk is na toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 19.2 onder f.
   2. Het overschrijden van het maximum bebouwingspercentage van 85% binnen het bouwvlak met 11% (tot een maximum van 96%), wat mogelijk is na toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 19.1.
   3. Het overschrijden van de maximum bouwhoogte van 15 meter binnen het bouwvlak met:
      - 2 meter ten behoeve van entreegebouwen, wat mogelijk is na toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 19.2 onder e;
      - 0,5 meter ten behoeve van een geluidsscherm, wat mogelijk is na toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 19.1.

2.4 Herziening

Vanwege de wens om (1) het geldende bestemmingsplan op enkele onderdelen in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning en (2) technische verbeteringen aan te brengen is de wens om het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan op enkele onderdelen te herzien. Het gaat daarbij om de volgende wijzigingen:

- Maximum bruto vloeroppervlak:

- In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost' zijn diverse maximum bruto vloeroppervlaktes vastgelegd die na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden verruimd. Deze in het bestemmingsplan vastgelegde maximum bruto vloeroppervlaktes zijn gebaseerd op metrages in verkeersonderzoek uit 2017. De extra metrages die met behulp van toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden vergund als voldoende zeker is gesteld dat de Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV) wordt gerealiseerd en in gebruik wordt genomen.
- In de op 2 september 2022 ingediende aanvraag is uitgegaan van een ander maximum bruto vloeroppervlak voor uitbreiding aan marktplaatsgebonden bedrijven. Dit hangt samen met het aangepaste plan (zie paragraaf 2.2) maar ook met het feit dat bij de vermelding van de metrages in het rapport van het verkeersonderzoek uit 2017 bij marktplaatsgebonden bedrijven over het hoofd is gezien dat in de berekende verkeersbewegingen ook 30% extra m² bruto vloeroppervlak tussenvloeren voor bedrijfsruimte en 20% m² bruto vloeroppervlak tussenvloeren voor kantoren was meeberekend (conform de praktijksituatie op RFH Aalsmeer-Zuid). Het weergegeven bruto vloeroppervlak voor marktplaatsgebonden bedrijven is daarmee in het verkeersonderzoek uit 2017 te laag weergegeven. Dit heeft weer tot gevolg dat het in het bestemmingsplan opgenomen bruto vloeroppervlak voor marktplaatsgebonden bedrijven te laag is vastgesteld. Dit betekent dat de reeds

eerder als aanvaardbaar berekende verkeersgeneratie – op basis waarvan het bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV' is vastgesteld - in feite pas aan de orde komt bij een hoger metrage dan in het bestemmingsplan is opgenomen, te weten als daarbovenop 20% extra m² bruto vloeroppervlak kantoren en 30% extra m² bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte zijn gerealiseerd. Daarnaast is niet onderkend dat ook niet-verkeersaantrekkende activiteiten (de transportverbinding/productstraten) onderdeel uitmaken van het maximum metrage, zodat ook vanuit die optiek in feite een hoger metrage marktplaatsgebonden bedrijvigheid verkeerskundig uit zou kunnen.

- In de voorliggende herziening is het maximum bruto vloeroppervlak voor marktplaatsgebonden bedrijven in overeenstemming gebracht met hetgeen dat als uitbreiding is aangevraagd (en vergund). Ook zijn de bij Royal FloraHolland gebruikelijke (maximale) verdeling van tussenvloeren en bij de bedrijven behorende kantoorruimtes vastgelegd. Daarnaast is de in het geldende bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor de verruiming van de maximum bruto vloeroppervlaktes aangepast, aangezien een deel van de afwijkingsbevoegdheid als is benut vanwege de op 2 september 2022 ingediende (en inmiddels vergunde) aanvraag. Door de afwijkingsbevoegdheid aan te passen is voor een ieder duidelijk welke verruimingen van het maximum bruto vloeroppervlak er eventueel nog resteren.

- Ondergeschikte gebouwen:

- Volgens de bouwregels van de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost' zijn buiten het bouwvlak bij recht enkele ondergeschikte gebouwen toegestaan, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen. Er is daarbij vastgelegd welke maxima er voor deze gebouwen/gebouwdelen gelden.
- In het plan dat ten grondslag heeft gelegen aan de op 2 september 2022 ingediende aanvraag (zie paragraaf 2.2) zijn ook enkele entreegebouwen (lift- en trappenhuizen) en ondergrondse opslagruimtes buiten het bouwvlak voorzien. Deze ondergeschikte gebouwen zijn echter niet bij recht toegestaan volgens de bouwregels in het bestemmingsplan.
- In de herziening is rekening gehouden met deze vergunde entreegebouwen en ondergrondse opslagruimtes doordat deze zijn opgenomen in de bouwregels voor ondergeschikte gebouwen.

- Vrachtwagenparkeren:

- In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost' is een parkeernorm opgenomen voor vrachtwagens. De norm is gekoppeld aan het verwerkingsoppervlak aangezien een groter verwerkingsoppervlak tot meer vrachtwagenbewegingen leidt. Verder is bepaald dat 50% van de voorzieningen ten behoeve van laden en lossen worden meegerekend als vrachtwagenparkeerplaats.
- Omdat magazijnruimtes voor inkomende expeditie (lossen) tot minder vrachtwagenbewegingen leiden (want meer opslagruimte) is het wenselijk om dergelijke magazijnruimtes uit te zonderen van het verwerkingsoppervlak als bedoeld bij de parkeernorm voor vrachtwagens. Daarnaast blijkt in de praktijk dat bij sommige bedrijven een hoger aandeel laad- en losvoorzieningen kan worden benut voor vrachtwagenparkeren dan waar in het geldende bestemmingsplan van uit is gegaan.
- In de herziening zijn de magazijnruimtes voor inkomende expeditie uitgezonderd van het verwerkingsoppervlak als bedoeld bij de parkeernorm voor vrachtwagenparkeren. Om maatwerk te kunnen leveren is in de herziening verder rekening gehouden met een afwijkingsbevoegdheid zodat het percentage van voorzieningen voor laden en lossen dat mag worden meegerekend als vrachtwagenparkeerplaats kan worden verruimd van 50% naar 80%. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daarbij wel via een mobiliteitsplan aan te tonen dat een hoger percentage aanvaardbaar is voor wat betreft zowel het vrachtwagenparkeren als het laden en lossen.

- Naamsaanduiding

- Het bestemmingsplan maakt geen naamsaanduiding van Royal FloraHolland mogelijk.
- De wens bestaat om aan de zijde van de N201 een naamsaanduiding van Royal FloraHolland te realiseren.
- In de herziening is een zoekgebied voor de naamsaanduiding vastgelegd. Binnen dit zoekgebied in de bestemming 'Gemengd' kan maximaal 1 naamsaanduiding worden gerealiseerd. De maximale maten zijn daarbij aangegeven in de bouwregels.

- Tuinen Hornweg

- In de bestemming 'Gemengd' is het gebruik van tuinen toegestaan, daar waar op de verbeelding een

aanduiding 'tuin' is opgenomen. Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn echter abusievelijk geen aanduidingen 'tuin' opgenomen.
- Met de herziening wordt deze omissie hersteld door de betreffende tuinen alsnog als zodanig aan te duiden. Ter voorkoming van overlast is daarbij gelijk in de regels vastgelegd dat de betreffende delen van deze tuinen niet mogen worden gebruikt als erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken. Daardoor wordt voorkomen dat de tuinen zullen worden gebruikt voor bijvoorbeeld vergunningsvrije mantelzorgwoningen.

- Overige

- In de bouwregels van de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost' is onderscheid gemaakt in enerzijds bedrijfsgebouwen en -bouwwerken en anderzijds overige bouwwerken. In de herziening is dit meer gestroomlijnd door onderscheid te maken in enerzijds gebouwen en anderzijds bouwwerken, geen gebouwen zijde.
- In artikel 1 van het geldende bestemmingsplan is een begripsbepaling opgenomen van het bebouwingspercentage. Omdat er in artikel 2 ook een meetvoorschrift voor het bebouwingspercentage is opgenomen, is er sprake van een dubbeling. Om verwarring te voorkomen is het meetvoorschrift geschrapt in de herziening.
- In de begripsbepaling voor marktplaatsgebonden bedrijf is in het geldende bestemmingsplan bepaald dat voor wat betreft adviserende dienstverlening geen sprake mag zijn van een sierteeltgerelateerd kantoor. In de voorliggende herziening is de begripsbepaling zodanig aangepast dat een sierteeltgerelateerd kantoor ook is toegestaan.
- In de regels van het bestemmingsplan is een begripsbepaling voor nutsvoorzieningen opgenomen die in de praktijk niet volledig aansluit op de situatie bij Royal FloraHolland. Deze begripsbepaling is via de herziening aangepast zodat duidelijk is dat o.a. warmtekoudeopslag ook tot nutsvoorzieningen behoort.
- In de algemene gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter voorkoming van een relevante toename van stikstofdepositie. Inmiddels is de wetgeving op dit punt aangepast. In de herziening is hier rekening mee gehouden door de betreffende regels te schrappen.

Hoofdstuk 3 Planopzet

3.1 Algemeen

De herziening heeft betrekking op enkele wijzigingen van het geldende bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV'. De bestemmingen Bedrijventerrein - Locatie Oost en Gemengd en de Algemene gebruiksregels worden herzien en in paragraaf 3.4 artikelgewijs toegelicht.

De herziening leidt niet tot relevante inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan en de op 12 januari 2023 verleende omgevingsvergunning aangezien de wijzigingen slechts technisch van aard zijn (zie paragrafen 1.1 en 2.4).

De herziening bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van de herziening. De herziening wijzigt het geldende bestemmingsplan na inwerkingtreding.

De oorspronkelijke regels van het geldende bestemmingsplan zijn, volledigheidshalve, opgenomen in de bijlagen van de regels (zie Bijlage 1). De regels in die bijlage zijn exclusief de wijzigingen als gevolg van de voorliggende herziening.

3.2 Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden 2012 in elektronische vorm worden voorbereid, vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet er een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld. Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven.

Mocht tussen de inhoud van het analoge plan en van de elektronische weergave of van het plan in de digitale vorm en de papieren weergave een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als er tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan. Als ondergrond voor de plankaart is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. De herziening heeft dezelfde plangrens als het bestemmingsplan. Deze plangrens is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven. Binnen het plangebied is alleen voor de gronden ter plaatse van een deel van de bestemmingen Bedrijventerrein - Locatie Oost en Gemengd sprake van een (deels) nieuwe invulling. Deze gronden hebben op de plankaart een bestemming en eventueel een aanduiding gekregen. Voor de overige gronden van het plangebied blijft de verbeelding ongewijzigd.

3.3 Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. Met de herziening behouden de gronden van het plangebied de bestemmingen die ook al in het geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd. In de regels is aangegeven welke regels uit het bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV' zijn aangepast en welke regels ongewijzigd zijn gebleven. De ongewijzigde regels zijn raadpleegbaar via het oorspronkelijke bestemmingsplan.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn dus de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen

die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

3.4 Artikelgewijze toelichting van de gewijzigde regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De in hoofdstuk 1 opgenomen Begrippen en Wijze van meten blijven ongewijzigd, behalve dat het begrip 'plan' van toepassing is verklaard op de voorliggende herziening, de begrippen marktplaatsgebonden bedrijf en nutsvoorzieningen zijn gewijzigd en het meetvoorschrift voor het bebouwingspercentage is geschrapt:

- Het begrip 'marktplaatsgebonden bedrijf' is in beperkte mate aangepast doordat een verduidelijking is aangebracht in de beschrijving van één van de benoemde activiteiten. In het geldende bestemmingsplan was 'adviserende dienstverlening ten aanzien van hoofdzakelijk sierteeltgerelateerde activiteiten, niet zijnde een sierteeltgerelateerd kantoor' als één van de activiteiten omschreven. De zinsnede 'niet zijnde een sierteeltgerelateerd kantoor' had geen toegevoegde waarde en leidde tot onduidelijkheid. Deze zinsnede is daarom geschrapt in de begripsbepaling.
- Het begrip 'nutsvoorzieningen' is afgestemd op de begripsbepaling die ook in andere bestemmingsplannen binnen Aalsmeer wordt gehanteerd, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'. Aan de begripsbepaling is ter verduidelijking nog wel de mogelijkheid van warrmtekoudeopslag toegevoegd.
- Het schrappen van het meetvoorschrift van het bebouwingspercentage is gedaan omdat in artikel 1 van het geldende bestemmingsplan al een begripsbepaling van het bebouwingspercentage is opgenomen. Het meetvoorschrift van het bebouwingspercentage is zodoende dubbelop.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De artikelen die betrekking hebben op de bestemmingen Bedrijventerrein - Locatie Centrum, Groen, Verkeer - 1, Verkeer - 2, Verkeer - 3, Water, Wonen - Lintbebouwing, Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanning en Waterstaat - Waterkering blijven ongewijzigd. De artikelen van de bestemmingen Bedrijventerrein - Locatie Oost en Gemengd wijzigen wel. De betreffende onderdelen van deze artikelen die worden gewijzigd zijn specifiek benoemd waarbij is aangegeven hoe de betreffende regel komt te luiden. Doorgehaalde tekst betreft delen van de regels die zijn geschrapt, onderstrepingen zijn toevoegingen. De wijzigingen zijn als volgt:

- Artikel 4 Bedrijventerrein - Locatie Oost:
    1. In de bouwregels in artikel 4.2 van het geldende bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen bouwwerken zoals 'bedrijfsgebouwen' en 'bedrijfsbouwwerken' en 'overige bouwwerken' waarop vervolgens dezelfde regel is toegepast. Dat onderscheid hoeft niet te worden gemaakt omdat deze gebouwen tezamen alle mogelijke bouwwerken betreffen. Het onderscheid kan dus komen te vervallen. Artikel 4.2.1 en de titel in artikel 4.2.2 zijn hierop aangepast.
    2. De is aangepast zodat de bijbehorende bouwregels niet alleen betrekking hebben op bedrijfsgebouwen maar op alle gebouwen.
    3. Artikel 4.2.2 onder a is aangepast conform de wijziging als bedoeld onder punt 5.
    4. In artikel 4.2.2 onder e is bepaald welke ondergeschikte gebouwen ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Conform de verleende vergunning zijn entreegebouwen nu ook buiten het bouwvlak toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde eisen.
    5. Vanwege de wens om op enkele plekken ondergrondse opslagruimtes te kunnen realiseren zijn de regels en verbeelding aangepast. Aan artikel 4.2.2 is een sub g toegevoegd waardoor deze ruimtes buiten het bouwvlak maar binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opslagruimte' kunnen worden gerealiseerd.
    6. In artikel 4.2.3 is aangepast doordat de term 'overige bouwwerken' is vervangen door 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.
    7. In artikel 4.5.1 zijn maximum oppervlaktes bepaald. Deze maximum oppervlaktes zijn aangepast conform de in september 2022 aangevraagde (en inmiddels verleende) vergunning. Ook is de bij Royal FloraHolland gebruikelijke (maximale) verdeling van tussenvloeren en bij de

bedrijven behorende kantoorruimtes vastgelegd. Tenslotte zijn de onjuiste verwijzingen in sub c en e aangepast.

8. Artikel 4.5.2 is aangepast doordat magazijnruimtes ten behoeve van inkomende expeditie (lossen) niet tot het verwerkingsoppervlak worden gerekend. Deze ruimtes zijn daarmee uitgezonderd van de parkeernorm voor vrachtwagenparkeren.
9. De afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.6.1 is geactualiseerd conform de in september 2022 aangevraagde (en inmiddels verleende) vergunning. De afwijkingsbevoegdheid heeft daardoor alleen nog betrekking op het eventueel onder voorwaarden mogelijk maken van logistieke bedrijven. De marktplaatsgebonden bedrijven zijn al onderdeel van de verleende vergunning.
10. De afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.6.2 is aangevuld met een mogelijkheid om het percentage voorzieningen ten behoeve van laden en lossen dat als vrachtwagenparkeerplaats mag worden meegerekend te verhogen. Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mag alleen indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

- Artikel 5 Gemengd:
  1. Om te voorkomen dat in de tuinen op de aangrenzende percelen aan de Hornweg voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken (zoals mantelzorgwoningen) worden gerealiseerd is aan artikel 5.1 onder f toegevoegd dat het geen erf betreft zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken. Dit ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat en ter voorkoming van een beperking van de bedrijfsvoering van de bedrijven.
  2. In artikel 5.1 is een nieuw sub i toegevoegd zodat ook een bouwwerk in de vorm van een naamsaanduiding van het bedrijventerrein is toegestaan.
  3. Om te voorkomen dat in de tuinen op de aangrenzende percelen aan de Hornweg voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken (zoals mantelzorgwoningen) worden gerealiseerd is aan artikel 5.2 onder c toegevoegd dat het geen erf betreft zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken. Dit ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat en ter voorkoming van een beperking van de bedrijfsvoering van de bedrijven.
  4. In artikel 5.2 zijn bouwregels opgenomen voor de naamsaanduiding van het bedrijventerrein. De bijbehorende aanduiding op de verbeelding betreft een zoekgebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels zijn grotendeels ongewijzigd, behalve voor wat betreft de algemene bouwregels (Artikel 16) en de algemene gebruiksregels (Artikel 17):

- In de algemene bouwregels (Artikel 16) is ook een uitzondering gemaakt voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken ten behoeve van opslag als bedoeld in artikel 4.2.2. onder g (zie de beschrijving hiervoor onder artikel 4, punt 5). Deze ondergrondse bouwwerken zijn daardoor niet alleen binnen het bouwvlak toegestaan maar ook ter plaatse van een aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - opslagruimte'.
- In de algemene gebruiksregels (Artikel 17) zijn sub n en o geschrapt. Deze bepalingen hadden betrekking op stikstofdepositie. Vanwege jurisprudentie zijn deze regels niet meer actueel en daarom geschrapt.

Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels:

Het overgangsrecht blijft ongewijzigd. De slotregel heeft betrekking op de voorliggende herziening.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Het voor het plangebied relevante beleidskader is beschreven in hoofdstuk III van de toelichting van het bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV'. Met betrekking tot rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan worden opgemerkt dat er zich, gelet op de voorgenomen wijzigingen zoals die in de voorliggende herziening worden vastgelegd, in principe geen relevante wijzigingen hebben voorgedaan die een nadere toelichting en afweging vragen. Uitzondering hierop zijn de provinciale Omgevingsvisie NH2050, de provinciale Omgevingsverordening NH2020, de Strategie Werklocaties Aalsmeer en de Mobiliteitsagenda Aalsmeer. Op dit beleid zal in de navolgende paragrafen in worden gegaan.

4.1 Omgevingsvisie NH2050

De Structuurvisie Noord Holland is sinds 19 november 2018 vervangen door de Omgevingsvisie NH2050. In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale ruimtelijke verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Het plangebied is volgens de Omgevingsvisie gelegen binnen Greenport Aalsmeer. Dit is het wereldhandelscentrum voor bloemen en planten waar kennis en kunde van vele partijen wordt/is gebundeld om de internationale concurrentiepositie van de regio te versterken. Royal FloraHolland Aalsmeer is het kloppend hart van de Greenport Aalsmeer. De wijzigingen als gevolg van de partiële herziening dragen bij aan het functioneren van Royal FloraHolland en haar klanten en is daarmee passend in de kaders van de provinciale Omgevingsvisie.

4.2 Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 een verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. De Omgevingsverordening NH2020 is per 1 januari 2023 voor het laatst herzien. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

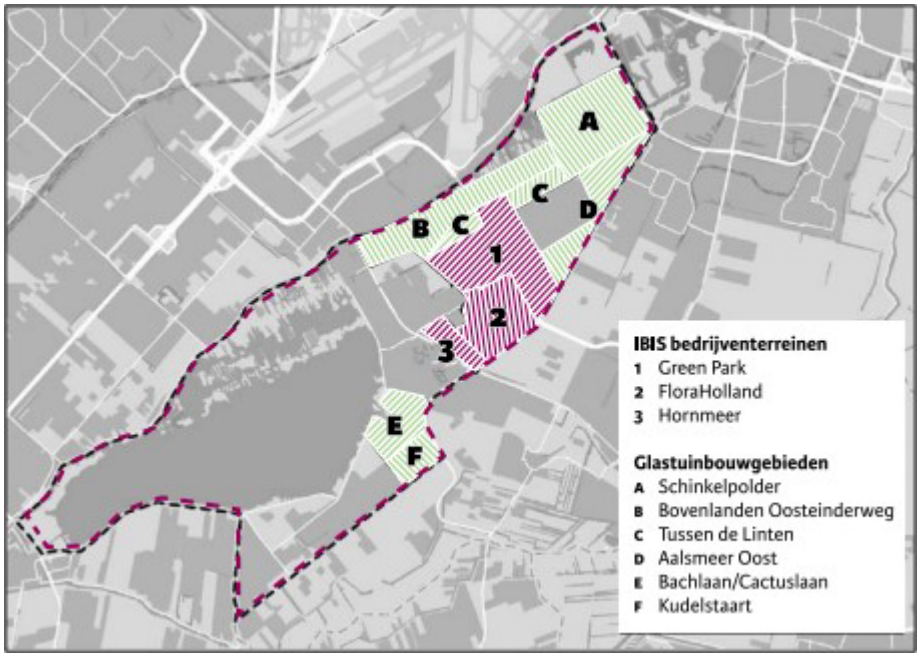
Voor het plangebied zijn alleen de regels ten aanzien van bodemsanering en datacenters relevant:

- In de Omgevingsvisie NH2050 is de doelstelling opgenomen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dat betreft onder meer ontwikkelingen in de ondergrond. Randvoorwaarde is dat overal wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. In de verordening zijn daarom regels opgenomen in geval van een bodemsanering.
- Datacenters met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA zijn niet toegestaan ter plaatse van het plangebied.

In paragraaf 5.1 is nader ingegaan op de bodemkwaliteit en de al uitgevoerde saneringen. Kortheidshalve wordt naar deze paragraaf verwezen. Voor wat betreft datacenters geldt dat zowel het geldende bestemmingsplan als de voorliggende herziening daarvan geen datacenter mogelijk maken.

4.3 Strategie Werklocaties Aalsmeer

In de agenda Economie en Recreatie en Toerisme is vastgelegd dat Aalsmeer het lokale en regionale vestigingsklimaat voor bedrijven wil versterken. Een onderdeel daarvan is een passend en toekomstbestendig aanbod van bedrijventerreinen. Op 27 mei 2021 heeft de gemeenteraad daartoe de 'Strategie Werklocaties' vastgesteld. De aanleiding voor de strategie bestaat onder meer uit de lokale en regionale marktsituatie (en het beperkte aanbod aan bedrijventerreinen in Aalsmeer op de middellange termijn), de groeiende behoefte aan gemengde woon-werkgebieden, de druk op de regionale woningmarkt en de uitplaatsingsvraag vanuit Amsterdam en veranderingen in de sierteeltsector en aanverwante bedrijvigheid. Daarnaast bestaat de urgentie van kwaliteitsbehoud en verbetering van de bestaande werklocaties van Aalsmeer.



Afbeelding: overzicht werklocaties in Aalsmeer

In de strategie en achterliggende analyse is gekeken naar:

- Behoefteraming met betrekking tot werklocaties tot 2040, een vraagaanbod-confrontatie en inzicht in potentiële ontwikkellocaties.
- Kwaliteit werklocaties met een analyse van de toekomstbestendigheid van de werklocaties, opgaven op het gebied van functiemenging, transformatie, herstructurering en de relatie met bereikbaarheid.
- Informele werklocaties: inzicht in de economische betekenis van deze gebieden en wel dan wel niet passende werkfuncties.

Royal FloraHolland behoort tot één van de drie formele werklocaties in Aalsmeer.

Behoefteraming

De geraamde vraag naar werklocaties in Aalsmeer valt in de bandbreedte van 11 tot 34 netto hectare uitbreidingsbehoefte op bedrijventerreinen tot aan 2040. Mede gezien de coronacrisis, waar in de raming rekening mee is gehouden, zijn de bandbreedten van de raming relatief groot. Naast de uitbreidingsvraag is er ook een vervangingsvraag geraamd van 6 hectare.

Er is volgens de Strategie Werklocaties in Aalsmeer nog 44 netto hectare uitgeefbaar planaanbod, waarvan 14 hectare ten behoeve van RFH Aalsmeer-Oost. Een vergelijking van de vraag naar

bedrijventerreinen in Aalsmeer met het aanbod, leert dat de marktsituatie tot aan 2040 schommelt tussen 4 hectare (krappe markt, maar voldoende ruimte) en 27 ha (ruime markt/ voldoende aanbod, ook op langere termijn). Echter, op circa 10 hectare planaanbod op Green Park Aalsmeer liggen al opties en reserveringen, en nog eens 3 hectare is niet terstond uitgeefbaar. Uitgaande van het direct uitgeefbaar planaanbod exclusief opties en reserveringen, is het beeld van de marktsituatie tot aan 2040 anders, met als bandbreedten krapte (-9 ha) tot aan +14 ha. Geconcludeerd kan worden dat er nu nog geen tekort aan bedrijventerreinen in Aalsmeer is maar dat de markt richting 2030 en daarna waarschijnlijk wel krap wordt.

Kwaliteit werklocaties en informele locaties

De formele werklocaties verschillen erg van aard en hebben elk een eigen identiteit, met Green Park Aalsmeer als nieuw, hoogwaardig terrein voor (inter)nationale spelers in de logistiek, handel en sierteelt, Royal FloraHolland als gespecialiseerde werklocatie voor de bloemenveiling en aanverwante diensten, en Hornmeer als gemengde werklocatie met wisselende ruimtelijke kwaliteit. Van de informele werklocaties valt op dat Schinkelpolder, formeel een glastuinbouwgebied, in praktijk oogt en functioneert als een bedrijventerrein. De overige informele werklocaties zoals Bovenlanden en Tussen de Linten huisvesten kleinschalige bedrijven, maar hier passen geen grootschalige werkfuncties. De strategie werklocaties speelt in op de specifieke opgaven en kansen per gebied.

Er is 14 ha planvoorraad gerapporteerd voor Royal FloraHolland Oost. Royal FloraHolland denkt aan (her)ontwikkeling van bedrijfsruimte, waarvoor de planvorming nog gaande is. Het segment van Royal FloraHolland is gerelateerd aan de handelspositie van de veiling. Het is de bedoeling dat dit segment vastgehouden wordt, want het ruimtelijk beleid van de gemeente Aalsmeer rondom Green Park is hierop ook geënt. Royal FloraHolland en Green Park werken samen, met name om de juiste segmentering te kunnen vasthouden.

Hoofdlijnen strategie

Royal FloraHolland (RFH) is een privaat terrein; de publieke rol in de ruimtelijke kwaliteit is beperkt. De eigenaar is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het terrein. RFH investeert volop in de ontwikkeling van het gebied, met een nieuw en duurzaam kantoor, het stimuleren van biodiversiteit aan de randen van het openbare gebied en de plannen voor de Ongestoord Logistieke Verbinding. Ook kent het terrein met FloriWorld een nieuwe toeristisch-recreatieve trekker. Zo blijft Royal FloraHolland een sterkere internationale hotspot voor groothandel, logistiek en zakelijke diensten in de sierteeltsector. De belangrijkste inzet van de gemeente is om de huidige bedrijfsbestemming van het terrein te behouden. In het kader van werklocatiebeleid is onderlinge afstemming belangrijk tussen Royal FloraHolland, Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling (GPAG) en de gemeente over de ontwikkeling van RFH-Oost (Deelgebied 8 van Green Park) en de rest van Green Park. Royal FloraHolland wil er voor zorg dragen dat de ontwikkeling van Aalsmeer-Oost de fysieke marktplaats en het sierteeltcluster versterkt. Dit sluit aan op het collegeprogramma 2018-2022 van de gemeente Aalsmeer: 'op economisch vlak zet de gemeente Aalsmeer onder meer in op Greenport Aalsmeer en het versterken van de sierteeltsector'.

4.4 Mobiliteitsagenda Aalsmeer

De op 27 januari 2022 vastgestelde Mobiliteitsagenda bepaalt het beleid voor verkeer en vervoer voor de komende jaren. Dit moet Aalsmeer duurzaam bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig houden.

De Mobiliteitsagenda is in drie stappen opgezet. Eerst is er een Analysedocument opgesteld waar de stand van zaken van de mobiliteit in 2020 bekeken is. Vervolgens is er gekeken wat er tot 2040 aan trends en ontwikkelingen op Aalsmeer af komt, welke ontwikkeling Aalsmeer zelf doormaakt en wat de gevolgen zijn voor de mobiliteit. Dit staat in het Koersdocument Mobiliteit Aalsmeer. In de derde stap, in de Mobiliteitsagenda zelf, is aangegeven hoe op de trends en ontwikkelingen gereageerd wordt en hoe Aalsmeer duurzaam bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig gehouden wordt.

In de Mobiliteitsagenda zijn drie uitgangspunten opgenomen:

1. Aalsmeer via alle modaliteiten bereikbaar;

2. Aalsmeer verkeersveilig en toegankelijk;
3. Aalsmeer innovatief, duurzaam bereikbaar.

In de Mobiliteitsagenda is vermeld dat de komende jaren een aantal grote projecten plaatsvinden die de (lokale) bereikbaarheid van Aalsmeer verder veranderen, zoals de aanleg van de Burgemeester Hoffscholteweg en de verlengde Molenvlietweg en de aanpassing van de Middenweg. Deze wegen zijn belangrijk voor een goede ontsluiting van lokaal verkeer op het bestaande hoofdwegennet. Voor ontsluiting van het veilingterrein wordt de Ongestoord Logistieke Verbinding (OLV) aangelegd.

4.5 Conclusie

De aanvaardbaarheid van de al vergunde uitbreiding van 220.475 m² bvo marktplaatsgebonden bedrijven mogelijk te maken vindt mede zijn grondslag in de Structuurvisie GPA 2016 en de Strategie Werklocaties. Het deelgebied Royal FloraHolland Aalsmeer-Oost biedt specifiek ontwikkelruimte voor bedrijven die direct aan de veiling gerelateerd zijn. De OLV wordt momenteel aangelegd waardoor aan de randvoorwaarden voor ontwikkeling wordt voldaan.

De via de voorliggende herziening opgenomen wijzigingen van het geldende bestemmingsplan passen gelet op het voorgaande binnen het in dit hoofdstuk beschreven beleid van de diverse overheden.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De voorliggende herziening betreft een technische aanpassing van het geldende bestemmingsplan. Als gevolg van deze technische aanpassing wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de vergunde aanvraag, vinden er enkele technische verbeteringen plaats (verduidelijkingen) en er wordt een naamsaanduiding van Royal FloraHolland mogelijk gemaakt. De herziening maakt geen nieuwe functies of uitbreidingen van bouwvolumes mogelijk, met uitzondering van ondergrondse locaties voor opslag en de naamsaanduiding aan de zijde van de N201. Zowel de ondergrondse locaties voor opslag als de naamsaanduiding hebben echter geen verkeersaantrekkende werking en er zijn vanwege deze onderdelen ook geen relevante effecten op het gebied van flora en fauna, stikstofdepositie, geluid, etc. te verwachten.

Doordat de voorliggende herziening geen nieuwe functies of uitbreidingen van bouwvolumes mogelijk maakt zijn er op voorhand geen gevolgen voor het milieu terwijl ook andere omgevingsaspecten vanwege de technische aanpassing niet relevant zijn. Alleen de bodemkwaliteit kan nog van belang zijn bij ondergrondse locaties voor opslag. Op de bodemkwaliteit zal in de eerstvolgende subparagraaf kort worden ingegaan. Ook zal daarna volledigheidshalve nog in worden gegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze herziening.

Aangezien de herziening aansluit op het maximum bruto vloeroppervlak in de al verleende vergunning is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvan de behoefte dient te worden aangetoond en/of regionale afspraken moeten worden gemaakt.

5.1 Bodemkwaliteit

Met de voorliggende herziening worden twee ondergrondse locaties voor opslag mogelijk gemaakt. In het kader van de doorontwikkeling van RFH Aalsmeer-Oost zijn al diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze verschillende onderzoeken is gebleken dat er in de bodem verontreinigingen aanwezig waren. Deze verontreinigingen zijn inmiddels gesaneerd, zoals ook blijkt uit de oplegnotitie van Royal HaskoningDHV (BG6010-MI-NT-220324-0913, d.d. 6 juli 2022, zie bijlage 1). Uit deze oplegnotitie volgt dat de bodem (grond en grondwater) na uitvoering van genoemde saneringen geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de doorontwikkeling van RFH Aalsmeer-Oost zijn in het verleden privaatrechtelijke afspraken gemaakt. De nu beoogde wijzigingen als gevolg van de herziening leiden niet tot extra kosten voor de gemeente.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De doorontwikkeling van RFH Aalsmeer-Oost, waar op 2 september 2022 een vergunning voor is aangevraagd, geeft invulling aan een planontwikkeling met bedrijfskavels zoals dat ook al in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd. De voorliggende herziening betreft een technische aanpassing van het geldende bestemmingsplan. Als gevolg van deze technische aanpassing wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de inmiddels vergunde aanvraag, vinden er enkele technische verbeteringen plaats (verduidelijkingen) en er wordt een naamsaanduiding van Royal FloraHolland mogelijk gemaakt. De herziening maakt geen nieuwe functies of uitbreidingen van bouwvolumes mogelijk, met uitzondering van de naamsaanduiding aan de zijde van de N201.

5.3.1 Inspraak

In de doorontwikkeling van RFH Aalsmeer-Oost is rekening gehouden met de omgeving doordat de naar de Hornweg gekeerde gevel geen ramen hoger dan 7 meter zal bevatten (vanwege privacy en ter voorkoming van lichtuitstraling naar bewoners). Verder worden de bouwwerken op het dak zodanig gepositioneerd dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de 1e verdieping van de woningen aan de Hornweg.

Royal FloraHolland heeft het plan voor RFH Aalsmeer-Oost op 14 september 2022 met omwonenden tijdens een bewonersavond besproken (zie bijlage voor het verslag).

5.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 24 oktober 2022.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen drie weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De volgende provinciale en rijksdiensten en andere instanties hebben het voorontwerp toegezonden gekregen:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Hoogheemraadschap van Amstel, Gooi en Vecht (Waternet);
4. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELenI);
5. Gasunie;
6. Liander;
7. TenneT;
8. KPN;
9. Brandweer Amsterdam-Amstelland.

De instanties welke staan vermeld onder 2, 4, 5 en 8 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen. De instanties onder 3, 6 en 7 hebben aangegeven geen aanleiding te zien voor inhoudelijke reactie.

De instanties welke staan vermeld onder 1 en 9 hebben inhoudelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

Provincie Noord-Holland

- Opmerking: De provincie constateert dat het plan is opgesteld om de gewenste doorontwikkeling van Royal FloraHolland mogelijk te maken. Op hoofdlijnen zou het er op neerkomen dat nu maximaal 190.000 m² bruto vloeroppervlak mogelijk is en straks 220.475 m². Gezien de uitbreiding van het bruto vloeroppervlak merkt de provincie het plan aan als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan leest de provincie graag terug op welke wijze de gemeente Aalsmeer het plan heeft afgestemd.
- Reactie gemeente: Voorafgaand aan de herziening van het bestemmingsplan is voor de doorontwikkeling van Royal FloraHolland op 12 januari 2023 een vergunning verleend. Door deze vergunning is het bruto vloeroppervlak al verruimd van 135.000 m² marktplaatsgebonden bedrijven naar 220.475 m² uitbreidingsruimte. Bij de aanvraag voor de vergunning is in paragraaf 5.11 van de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de behoefte en de in de regio gemaakte afspraken. Er is daarbij geconstateerd dat er geen sprake is van een bruto uitbreiding van areaal aan bedrijventerreinen. Gelet op de Monitor Plabeka 2018-2019 van het Plabeka (Platform Bedrijventerreinen en Kantoren) geldt er voor heel RFH Aalsmeer-Oost namelijk een hard planaanbod van 21 hectare. Van deze 21 hectare is de afgelopen jaren circa 7 hectare in gebruik genomen zodat er nog circa 14 hectare planaanbod resteert. De inmiddels vergunde uitbreiding van het bruto vloeroppervlak is gelegen binnen de 14 hectare die in het verleden is aangewezen als

bedrijventerrein RFH Aalsmeer-Oost. Het project leidt dus niet tot een bruto uitbreiding van het aangewezen bedrijventerrein. Er is daardoor sprake van een behoefte die al eerder regionaal is afgestemd. De nu voorliggende herziening maakt ten opzichte van de verleende vergunning geen extra uitbreiding van het bruto vloeroppervlak mogelijk. De herziening heeft zodoende geen betrekking op een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor regionale afstemming nodig is. Dit is volledigheidshalve verder verduidelijkt in de aanheft van hoofdstuk 5 van de toelichting.

Brandweer Amsterdam-Amstelland

- Opmerking: De brandweer heeft onlangs geadviseerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning en in een eerder stadium in het kader van het geldende bestemmingsplan. Beide brandweeradviezen zijn wat de brandweer betreft van toepassing op de nu voorliggende herziening.
- Reactie gemeente: Het brandweeradvies in het kader van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in subparagraaf 5.1.4 van de toelichting van het geldende bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt naar de beantwoording in die subparagraaf verwezen. Voor wat betreft het brandweeradvies bij de eerder aangevraagde vergunning geldt dat het advies betrokken is bij de vergunningverlening. Het groepsrisico ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de N201 en N231 zijn daarom mede aan de hand van het brandweeradvies verantwoord in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

5.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 februari tot en met 30 maart 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Partiële herziening bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV

vast te stellen versie, d.d. 5 april 2023

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting **3**

Bijlage 1 **Oplegnotitie milieuhygiënische bodemkwaliteit** **4**

Bijlage 2 **Verslag bewonersavond d.d. 14 september 2022** **18**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Oplegnotitie milieuhygiënische bodemkwaliteit

Notitie / Memo

HaskoningDHV Nederland B.V.
Mobility & Infrastructure

Aan:	Martijn Vis – Royal FloraHolland
Van:	Niels Evers – Royal HaskoningDHV
Datum:	6 juli 2022
Kopie:	Olaf Smith, Sjoerd Stout, Margot Kieboom
Ons kenmerk:	BG6010-MI-NT-220324-0913
Classificatie:	Projectgerelateerd
Goedgekeurd door:	Steven Klinge

Onderwerp: **Oplegnotitie milieuhygiënische bodemkwaliteit**

Inleiding

Royal Flora Holland is voornemens om locatie Aalsmeer Oost te gaan ontwikkelen. Op de locatie zal een distributiecentrum worden gerealiseerd en zullen werkzaamheden op het omliggende terrein (inclusief de watergangen) plaatsvinden. Het plangebied bestaat nu voornamelijk uit braakliggend terrein, een deel met verharding (het Karrenterrein) en uit omliggende watergangen.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied reeds de bestemming “Bedrijventerrein – Locatie Oost” gekregen. De omvang van de geplande uitbreiding past echter niet binnen de kaders van het bestemmingsplan waardoor van het bestemmingsplan afgeweken moet worden.

In figuur 1 is een overzicht weergegeven van de globale ligging van de ontwikkellocatie Aalsmeer Oost.



Figuur 1 Globale ligging plangebied 'Aalsmeer Oost'

Doel

Het doel is om op basis van beschikbare informatie uit digitale archieven vast te stellen of de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen het plangebied voldoende is vastgesteld en of er bodemverontreinigingen aanwezig zijn, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen (planologische) ontwikkeling.

Werkwijze
De beschikbaar gestelde informatie, die gebruikt is voor het bepalen van de verontreinigingssituatie binnen het plangebied, is verkregen uit de volgende bronnen:

- Het digitale archief van Royal Flora Holland:

  Bodemonderzoeken

  [1] 'Verkennend land- en waterbodemonderzoek Bloemenveiling-Oost te Aalsmeer', TerraScan B.V., T.19.10580, 11 juni 2020.

  [2] 'Nader en aanvullend bodem- en puinonderzoek Bloemenveiling-Oost te Aalsmeer', TerraScan B.V., T.20.10928, 15 oktober 2020.

  [3] 'Nader onderzoek asbest in bodem Bloemenveiling-Oost te Aalsmeer', TerraScan B.V., T.20.11107, 23 november 2020.

  [4] 'Nader onderzoek asbest in bodem asbestspots nabij keerlus Bloemenveiling-Oost te Aalsmeer', TerraScan B.V., T.21.11328, 15 april 2021.

  [5] 'Nader onderzoek asbest in bodem Bloemenveiling-Oost te Aalsmeer (asbest noordelijk veld) te Aalsmeer', TerraScan B.V., T.21.11346, 21 juni 2021.

  [6] 'Bodemonderzoek Bloemenveiling-Oost (voormalig tankbed) te Aalsmeer', TerraScan B.V., T21.11435, 4 oktober 2021.

  [7] 'Indicatief grondonderzoek Depots Bloemenveiling-Oost te Aalsmeer', TerraScan B.V., T.21.11204, 7 mei 2021.

  [8] 'Indicatief milieuhygiënisch onderzoek Depots Bloemenveiling-Oost te Aalsmeer', TerraScan B.V., 28 oktober 2021.

  Saneringen

  [9] 'Evaluatie BUS-melding categorie immobiel, Bloemenveiling-Oost te Aalsmeer', TerraScan B.V., T.20.11089, 3 februari 2021.

  [10] 'BUS-melding immobiel Bloemenveiling-Oost te (asbestspots nabij keerlus) te Aalsmeer', TerraScan B.V., 16 april 2021.

  [11] Instemming BUS-melding Bloemenveiling-Oost (asbestspots nabij keerlus) te Aalsmeer, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, zaaknummer 10260876, 14 mei 2021.

  [12] 'Plan van aanpak Depots Bloemenveiling-Oost te Aalsmeer', TerraScan B.V., T.21.11624, 2 november 2021.

  [13] 'Bodemsanering Bloemenveiling-Oost (asbestspots nabij keerlus) te Aalsmeer', TerraScan, T.21.11345, 3 november 2021.

  [14] 'BUS-meldingsformulier immobiel Bloemenveiling-Oost voormalig tankbed', 26 november 2021.

  [15] 'Evaluatierapportage bodemsanering Bloemenveiling-Oost (asbest noordelijk veld) te Aalsmeer', TerraScan, T.21.11436, 21 maart 2022.

  [16] 'Rapportage eindcontrole na asbestverwijdering conform NEN2990:2012', RPS analyse bv, 20-159913_01, 28-10-2020.

  [17] 'BUS-meldingsformulier immobiel Bloemenveiling-Oost (barium ten zuiden van karrenterrein)', TerraScan B.V., 1 juni 2022.

[18] Instemming BUS-melding immobiel Bloemenveiling-Oost (barium ten zuiden van karrenterrein)', Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, zaaknummer 11242513, 13 juni 2022.

- De digitale archieven van het nationale bodemloket (www.bodemloket.nl), de provincie Zuid-Holland (www.pzh.nl) en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG, www.odnzkg.nl).

[19] Omgevingsrapportage Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG), 29 maart 2022.

- De Nota Bodembeheer Regio Amstelland en Meerlanden 2019, de bodemkwaliteitskaart PFAS en de Beleidsregel PFAS van de gemeente Aalsmeer van 2020.

Bodemkwaliteit op basis van de digitale archieven

Algemene bodemkwaliteit

In 2020 is met uitgevoerd bodemonderzoek [1] op de gehele locatie inzicht verkregen in de algemene milieuhygiënische kwaliteit van land- en waterbodem. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de NEN-normen. Daarbij zijn op de gehele locatie licht verhoogde concentraties aan zware metalen, PAK, PCB, OCB, minerale olie en PFAS in de bodem aangetoond.

Lokale verontreinigingen

Met uitgevoerd bodemonderzoek [1 t/m 8] zijn lokaal sterke bodemverontreinigingen met enkele zware metalen (barium, nikkel), PAK, minerale olie en asbest aangetoond. Van een deel van de verontreinigingen is documentatie aanwezig van een (voorgenomen) sanering [9 t/m 15].

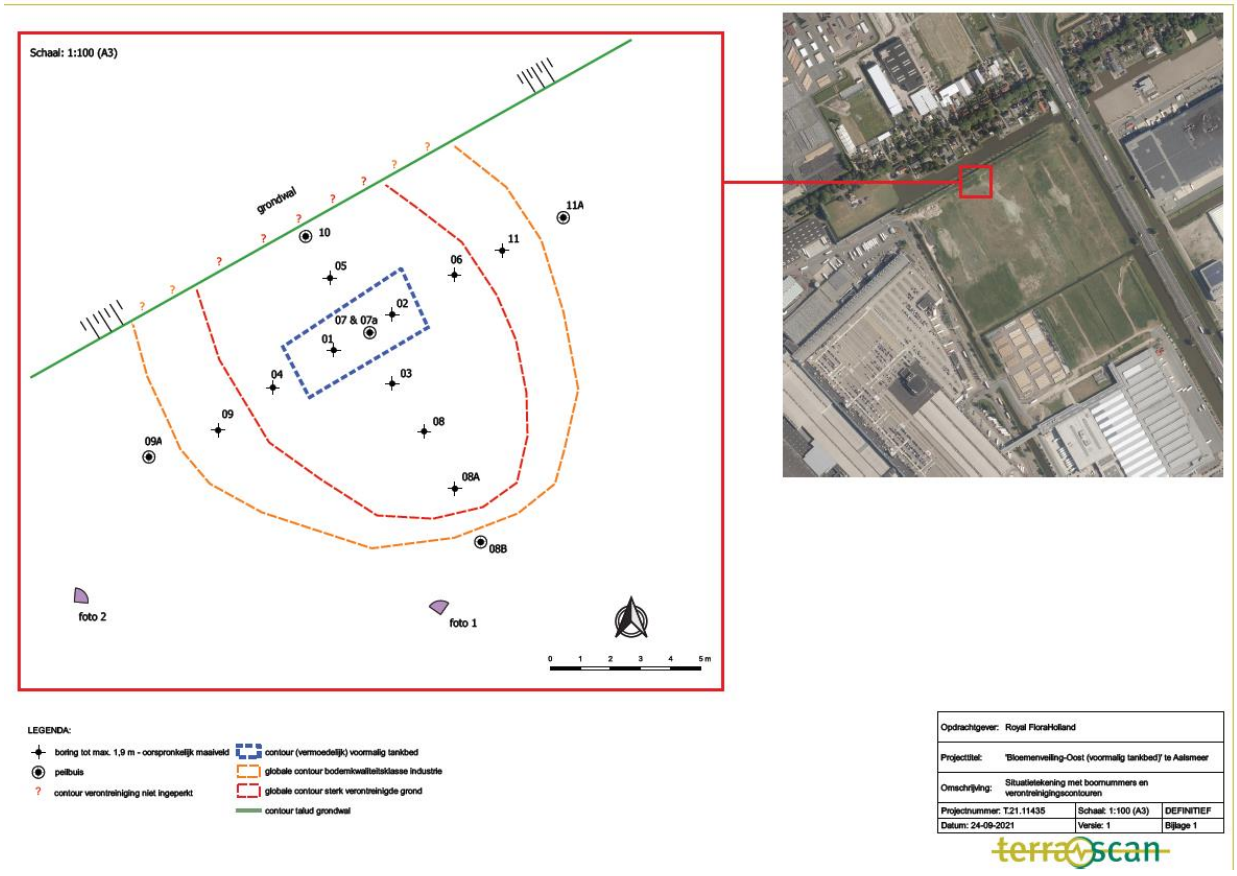
Navolgend zijn de deellocaties met sterke bodemverontreiniging beschreven en is beoordeeld welke verontreinigingen op dit moment een belemmering kunnen vormen voor de toekomstige ontwikkeling.

Grond

Minerale olie tankbed [1,6,14,19] (figuur 2)

Aan de noordzijde van het terrein is een tankbed aanwezig met in de ondergrond (traject 0,7 - 1,2 m-mv) sterke verontreiniging met minerale olie (> interventiewaarde). De sterk verontreinigde grond is nagenoeg in alle richtingen afgeperkt, behalve in noordelijke richting omdat zich hier een grondwal bevindt. De omvang van de sterk verontreinigde grond wordt geschat op minimaal 40 m^3 (oppervlakte 80 m^2, dikte 0,5 m). Het grondwater is ten hoogste licht verontreinigd. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Voor de sanering van de verontreiniging is in november 2021 een BUS-melding ingediend. Op basis van de omgevingsrapportage van de ODNZKG [19] is op te maken dat de BUS-melding correct is aangeleverd. Er is geen informatie bekend over een afgegeven beschikking van de ODNZKG.

De opdrachtgever heeft aangegeven dat de sanering van het tankbed met bodemverontreiniging nog zal worden uitgevoerd als onderdeel van het woonrijp maken en het aanbrengen van de verharding van de Sierteeltstraat. Het advies is om de beschikking op de BUS-melding op te vragen bij de ODNZKG, de verontreiniging te verwijderen ten einde er geen risico's meer zijn voor het toekomstig gebruik, een evaluatieverslag na sanering in te dienen bij de ODNZKG en het verslag te laten beschikken zodat het saneringsresultaat formeel is vastgelegd.

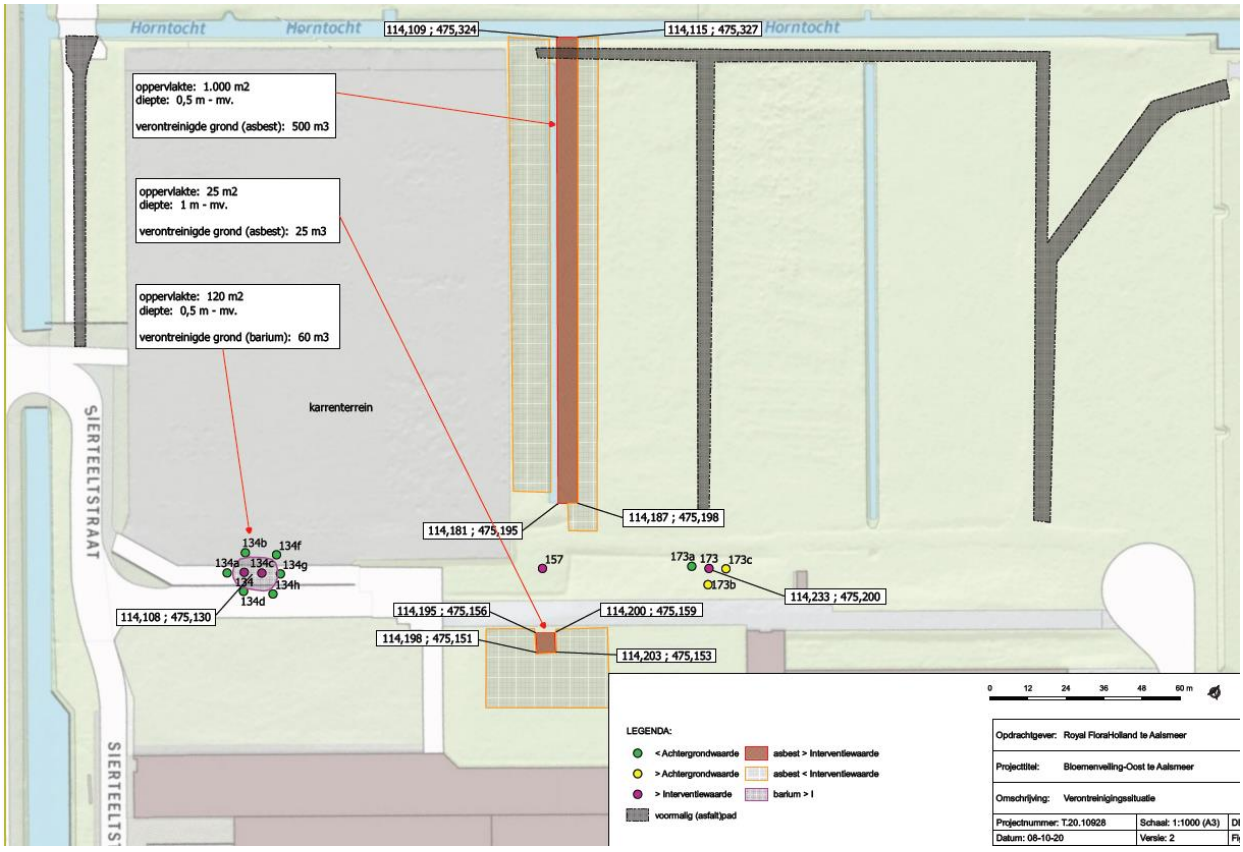


Figuur 2 Ligging tankbed en contour verontreiniging

Zink en PAK nabij puinpad [1,2] (figuur 3)
Ten zuiden van het terrein (boring 173) bevindt zich een puinpad met lokaal in de baksteenhoudende kleiige bovengrond (traject 0,2 - 0,5 m-mv) sterke verontreiniging met zink en PAK. De sterk verontreinigde grond is in horizontale en verticale richting afgeperkt. De omvang bedraagt minder dan 25 m^3 en betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is geen sprake van een saneerplicht.

Barium - Karrenterrein [1,2,9,17,18] (figuur 3)
Aan de zuidzijde van het Karrenterrein (boring 134) bevindt zich naast de (asfalt)verharding een geval van ernstige bodemverontreiniging met barium in de grond. De bariumverontreiniging heeft een omvang van circa 60 m^3 groter dan de interventiewaarde (oppervlakte 120 m^2, traject 0,2 - 0,5 m-mv). Royal FloraHolland is voornemens de verontreiniging (in kwartaal 4 2022) te saneren. Op 8 juni 2022 is een BUS-melding bij de Omgevingsdienst ingediend (zaaknummer 11242513). De Omgevingsdienst heeft middels een beschikking (documentnummer 22634964, 13 juni 2022) ingestemd met de voorgenomen uitvoering van de sanering. De bariumverontreiniging wordt kwartaal 4 2022 volledig gesaneerd waarbij de terugsaneerwaarde klasse industrie wordt aangehouden. Voor de uitvoering van de sanering gelden kwaliteitsverplichtingen voor de aannemer en milieukundige begeleiding. De vervuilde grond dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker. De uitgevoerde sanering dient te worden onderbouwd met een evaluatieverslag en te worden beoordeeld door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag beoordeeld het saneringsresultaat en legt dit vast middels een beschikking. De saneringsprocedure kan pas formeel worden afgerond na instemming van het bevoegd gezag.

Barium - puinpad [1,2] (figuur 3)
Aan de noordzijde van het puinpad (boring 157) is lokaal sterke verontreiniging met barium in het grond/puinpad (halfverharding). In omliggende boringen ter afperking is alleen puin aangetroffen. Er wordt van uitgegaan dat de sterke verontreiniging onderdeel uitmaakt van de aanwezige verharding van het puinpad en derhalve geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging (< 25 m^3 sterk verontreinigde grond). Op basis van een luchtfoto (Cyclomedia) is te zien dat het puinpad is verwijderd. Uit de archieven blijkt geen documentatie aanwezig dat de verontreiniging is verwijderd. Er is geen sprake van een saneerplicht.



Figuur 3 Verontreinigingslocaties landbodem

Asbest

Asbestverontreiniging watergang langs het Karrenterrein [1,2,3,9,16] (figuur 4, ontgravingscontour 1)

In de watergang ten noordoosten van het Karrenterrein was een asbesthoudende beschoeiing aanwezig. Daarnaast lagen er losse fragmenten asbesthoudende golfplaat op het maaiveld langs de oevers. Het plaatmateriaal is in 2013 door Fiberscan B.V. (F.13.1660, 28 mei 2013) onderzocht en in 2020 door AA Sloopwerken B.V. verwijderd (gesaneerd). Aansluitend op de sanering heeft een eindcontrole plaatsgevonden [16] en kan uit het rapport worden opgemaakt dat 203 m^2 asbesthoudende beschoeiing en 725 m^2 aan restanten van asbesthoudende golfplaten op het aangrenzend maaiveld is verwijderd. In het rapport wordt ook aangegeven dat de linkerzijde van het maaiveld (na 2 meter uit de slootkant) en de slootbodem zelf vanwege aanwezige modder niet geïnspecteerd konden worden en nog mogelijk asbest kunnen bevatten.

In 2020 heeft TerraScan een nader asbest in grond onderzoek uitgevoerd [2] en bepaald dat de bodem aan de zuidzijde van de watergang (linkerzijde in het inspectierapport) niet asbesthoudend is, maar de bodem aan de noordzijde van de watergang (zijde met zicht op braakliggende gronden) wel asbesthoudend is (concentratie asbest in grond >100 mg/kg ds). Hier was sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met formele plicht tot saneren. Opvolgend is de asbesthoudende grond in 2020 gesaneerd en heeft de ontgraving plaatsgevonden over een oppervlakte van 850 m^2 tot 0,5 m-mv. De putbodem en -wanden zijn middels analyse uitgekeurd. De verontreiniging lijkt volledig te zijn verwijderd. Uit de archieven is geen beschikking op het evaluatieverslag naar voren gekomen waarmee het saneringsresultaat kan worden geverifieerd en formeel is vastgelegd. Het advies is om het evaluatieverslag te laten beschikken door de ODNZKG zodat het saneringsresultaat formeel is vastgelegd.

Asbestverontreiniging inspectiegat ASB17 [1,2,3,9] (figuur 4, ontgravingscontour 2)

Op het zuidelijke deel van het terrein is een sanering uitgevoerd van asbesthoudende grond (vermoedelijk een kleine stortlocatie). De asbesthoudende grond was aanwezig in en rondom inspectiegat ASB17 (ten zuiden van het puinpad) over een oppervlakte van 20 m^2 tot 1 m-mv. De putbodem en -wanden zijn middels analyse uitgekeurd. De verontreiniging lijkt volledig te zijn verwijderd. Uit de archieven is geen beschikking op het evaluatieverslag naar voren gekomen waarmee het saneringsresultaat kan worden geverifieerd en formeel is vastgelegd. Het advies is om het evaluatieverslag te laten beschikken door de ODNZKG zodat het saneringsresultaat formeel is vastgelegd.

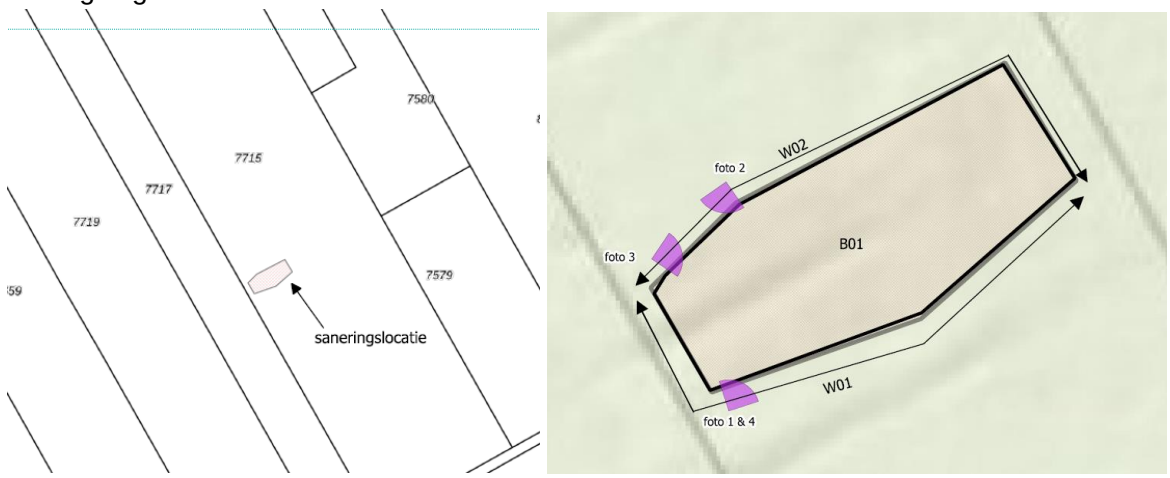
Asbestverontreiniging kabeltracé langs het puinpad [9] (figuur 4, ontgravingscontour 3)

Lokaal aan de zuidzijde van het puinpad is in het kader van ontgraving van kabels en leidingen een asbestverontreiniging aangetroffen. De ontgraving van de sterk verontreinigde grond met asbest heeft plaatsgevonden over een oppervlakte van 40 m^2 tot 0,7 m-mv. De putbodem en -wanden zijn middels analyse uitgekeurd. De verontreiniging lijkt volledig te zijn verwijderd. Uit de archieven is geen beschikking op het evaluatieverslag naar voren gekomen waarmee het saneringsresultaat kan worden geverifieerd en formeel is vastgelegd. Het advies is om het evaluatieverslag te laten beschikken door de ODNZKG zodat het saneringsresultaat formeel is vastgelegd.



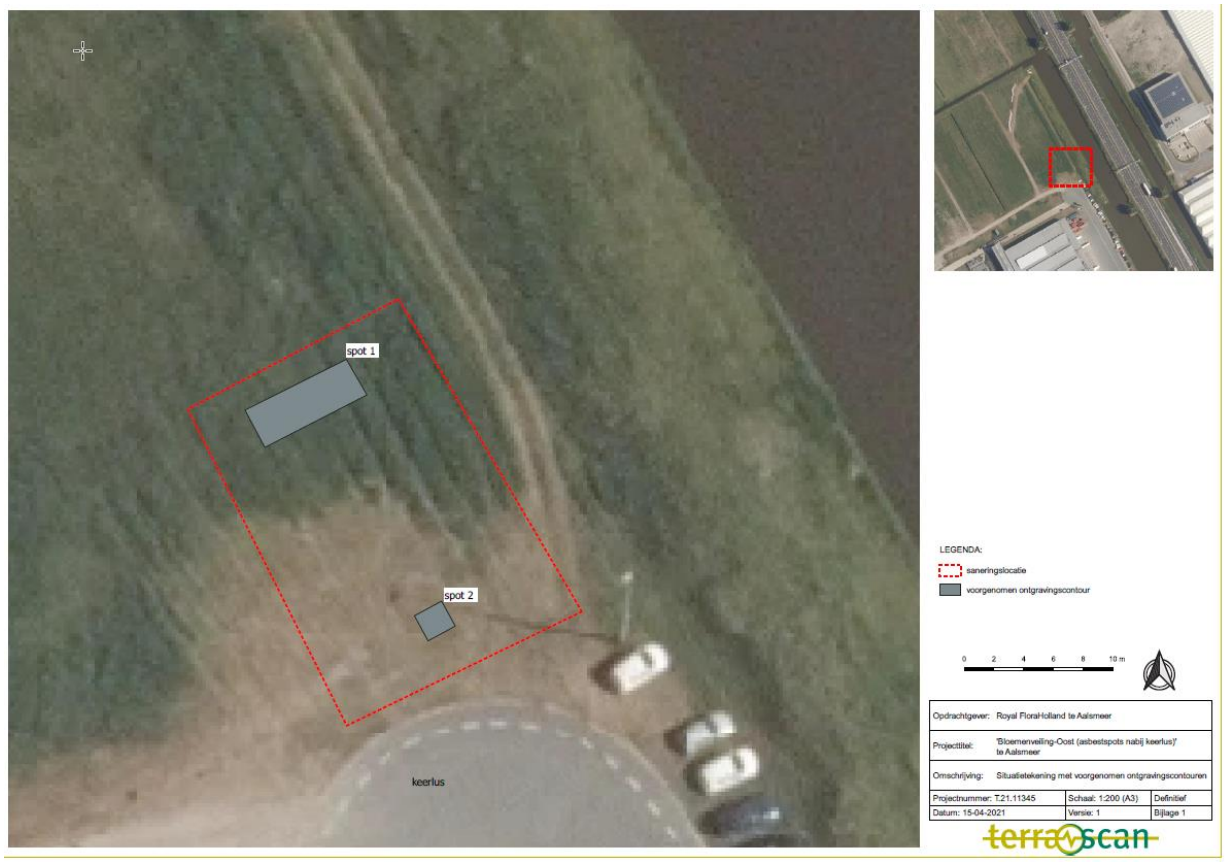
Figuur 4 Gesaneerde locaties asbest in grond

Asbestverontreiniging noordelijk terrein [1,2,12] (figuur 5)
Centraal op het noordelijke terrein is een sanering uitgevoerd van een bodemverontreiniging met asbest. In totaal is 153 ton asbesthoudende grond (> 100 mg/kg ds) ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. De putbodem en -wanden zijn middels analyse uitgekeurd. De verontreiniging lijkt volledig te zijn verwijderd. Uit de archieven is geen beschikking op het saneringsverslag aanwezig waarmee het saneringsresultaat geverifieerd kan worden. Het advies is om het evaluatieverslag te laten beschikken door de ODNZKG zodat het saneringsresultaat formeel is vastgelegd.



Figuur 5 Gesaneerde locatie asbest in grond

Asbestspots nabij keerlus [4,10,11,19] (figuur 6)
In 2021 is nabij de keerlus een sanering uitgevoerd van 2 spots met asbesthoudende grond. De spots hadden een omvang van 16 m^3 en 9 m^3. In totaal is 43 ton asbesthoudende grond ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. De putbodem en -wanden zijn middels analyse uitgekeurd. De verontreiniging is volledig verwijderd. In de omgevingsrapportage van de ODNZKG [19] staat vermeld dat het evaluatierapport akkoord is. Het advies is om de beschikking op te vragen bij TerraScan of de ODNZKG.



Figuur 6 Gesaneerde locatie grond met asbest nabij keerlus

Partijen verontreinigde grond op depot [7,8,12] (figuur 7)
In 2021 waren op het westelijke deel van het terrein meerdere partijen grond opgeslagen. Een deel van de partijen bleek na onderzoek sterk verontreinigd te zijn met minerale olie en asbest. De verontreinigde partijen grond zijn onder een Plan van Aanpak verwijderd. Op basis van controlemonsters blijkt dat de oorspronkelijke bodem ten gevolge van de opslag niet verontreinigd is (geen nieuwe bodemverontreiniging). TerraScan heeft het evaluatieverslag ingediend bij de ODNZKG. Uit e-mailcontact van de ODNZKG met TerraScan blijkt dat de ODNZKG ervan uit gaat dat het verslag in orde is, en indien er vragen of opmerkingen zijn deze binnen 8 weken zullen overleggen. Uit de digitale archieven is geen informatie verkregen omtrent gestelde vragen of opmerkingen binnen deze periode. Op basis van de beschikbare informatie mag het verslag als juist worden behandeld.

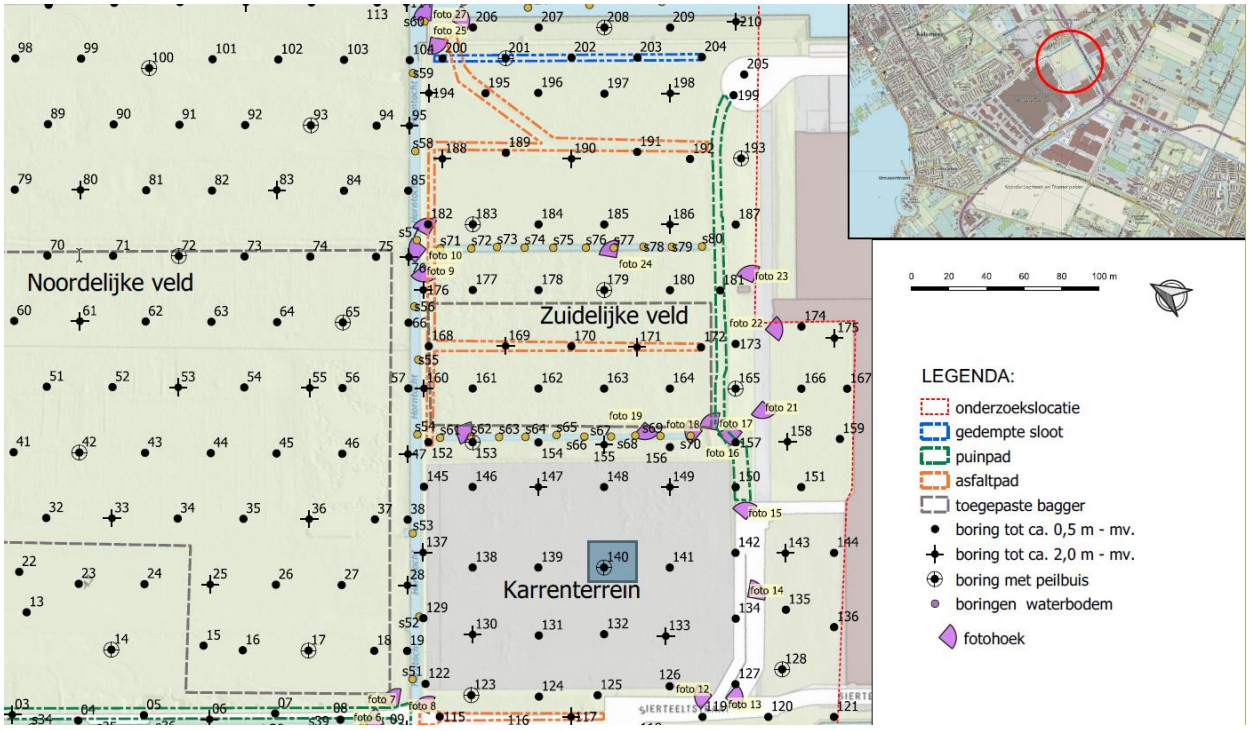


Figuur 7 Opslaglocatie partijen grond

Grondwater

Nikkel op Karrenterrein[1] (figuur 8)

Lokaal is in het grondwater onder de verharding op het Karrenterrein (peilbuis 140) een sterke verontreiniging met nikkel aanwezig. De verontreiniging wordt gerelateerd aan het voormalige gebruik van kunstmest voor de glastuinbouw dat zich in het verleden op deze locatie bevond. TerraScan concludeert dat een nader bodemonderzoek naar de omvang van het sterk verontreinigde grondwater niet zinvol is. Dit onderzoek heeft dan ook niet plaatsgevonden. De omvang van het sterk verontreinigde grondwater is niet bekend.



Figuur 8 Ligging sterk verontreinigde grondwater nikkel

Waterbodem

Het slib en het vaste deel van de waterbodem zijn ten hoogste licht tot matig verontreinigd door enkele componenten van zware metalen, OCB, PAK, minerale olie en PFAS. Er is geen sprake van een sterk verontreinigde waterbodem. Bij het eventueel verwijderen van het slib en een deel van de waterbodem zijn er beperkingen voor het hergebruik van de waterbodem (op de landbodem met name door minerale olie, in de waterbodem voornamelijk door PFAS).

Bodemkwaliteit op basis van de Nota bodembeheer / Beleidsregel PFAS gemeente Aalsmeer

Op basis van de Nota bodembeheer Amstelland en Meerlanden en de Beleidsregel voor PFAS van de gemeente Aalsmeer geldt het volgende voor de locatie:

- Bodemfunctie Industrie
- Zone 1A (gebiedspecifiek beleid)
- Bodemkwaliteit klasse Achtergrondwaarde
- Ontgravingskwaliteit 1A (gebiedspecifiek beleid)
- Toepassingskwaliteit klasse Industrie
- INEV PFAS PFOS 50 µg/kg ds / PFOA 170 µg/kg ds

Gebiedspecifiek beleid

Voor de locatie is gebiedspecifiek beleid van toepassing. Dit specifieke beleid bestaat uit de regel dat voor het toepassen van grond dat afkomstig is van binnen de regio van de Nota bodembeheer alleen hoeft te worden gekeken naar de bodemfunctie en niet naar de kwaliteit van de ontvangende bodem. Normaliter dient een dubbele toets naar de bodemfunctie en kwaliteit van de ontvangende bodem uitgevoerd te worden. Voor de toepassing van grond op de locatie dat afkomstig is van buiten de regio geldt nog wel de dubbele toets. Door het specifieke beleid kan de bodemkwaliteit plaatselijk iets verslechteren, waarbij er geen risico is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

De land- en waterbodem zijn over de gehele locatie licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB, minerale olie en PFAS. De licht verhoogde stoffenconcentraties vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik.

Af te handelen locaties

Op de locatie zijn nog enkele situaties aanwezig waarbij (mogelijk) sprake is van aanwezige sterke bodemverontreiniging (> interventiewaarde).

Sterke bodemverontreiniging kan risico voor de gebruiker opleveren en daarmee een belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het advies is om het risico weg te nemen door middel van (gedeeltelijke) isolatie en/of in combinatie met verwijdering. Indien sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet bodembescherming (25 m^3 of meer grond > I-waarde of 100 m^3 of meer poriënverzadigde grondwater > I-waarde) geldt een saneerplicht.

Een sanering bestaat uit de volgende te ondernemen stappen:

- Aanvraag beschikking ernst en spoed (alleen indien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De beschikking kan in combinatie met de saneringsprocedure worden aangevraagd **OF**:
- Opstellen/indienen saneringsplan of BUS-melding en in sommige gevallen een Plan van Aanpak voor de uitvoering van de sanering. De aanvraag dient door de ODNZKG goedgekeurd te zijn middels een beschikking.
- Inzet van deskundigen (aannemer BRL7000 en milieukundige begeleiding BRL6000).
- Verhoogde afvoerkosten voor het reinigen of storten op locatie (storten alleen mogelijk indien het materiaal niet reinigbaar is, een verklaring niet reinigbaarheid dient aanwezig te zijn, bevoegd gezag is RWS).
- Opstellen/indienen evaluatieverslag (saneringsevaluatie of BUS-evaluatie) na de uitvoering van de sanering. Het evaluatieverslag dient door de ODNZKG goedgekeurd te zijn middels een beschikking.

In tabel 1 is een overzicht weergegeven van de ligging, omschrijving en verder te ondernemen actie voor de situaties met (mogelijk) aanwezige sterke bodemverontreiniging. Nadat de beschikking/vergunning (instemming saneringsevaluatie Wbb of Waterwet) is afgegeven van de navolgende genoemde ernstige verontreinigingen, is er geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

Ten aanzien van het verontreinigde **grondwater** geldt een gebruiksbeperking (verbod onttrekking grondwater perceel B9945 en B7719, Beschikking Provincie Noord-Holland (kenmerk: 2008-10936, datum: 19-2-2008) instemming saneringsplan (Projectlocatie VBA Oost, Dura Vermeer, kenmerk: 617132/SV/19, datum 2-10-2007)). De saneringsregeling van de Wbb is in geval van een watervergunning ten behoeve van open bodemenergiesystemen, bouwputbemalingen en bronneringen voor onttrekkingen van verontreinigd grondwater niet van toepassing omdat het belang van de bodem in principe is geborgd door de toetsing bij de beoordeling van de aanvraag van de vergunning aan de doelstellingen van de Waterwet (artikel 2.1 van de Waterwet). Een van de doelstellingen van de Waterwet is immers de bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem. Hierbij wordt de aanwezigheid van verontreinigd grondwater meegenomen. Naast de beoordeling in het kader van de Waterwet kan worden volstaan met een beperkte toets door het bevoegd gezag Wbb op grond van de Wet bodembescherming.

De locaties zijn visueel weergegeven in figuur 9.

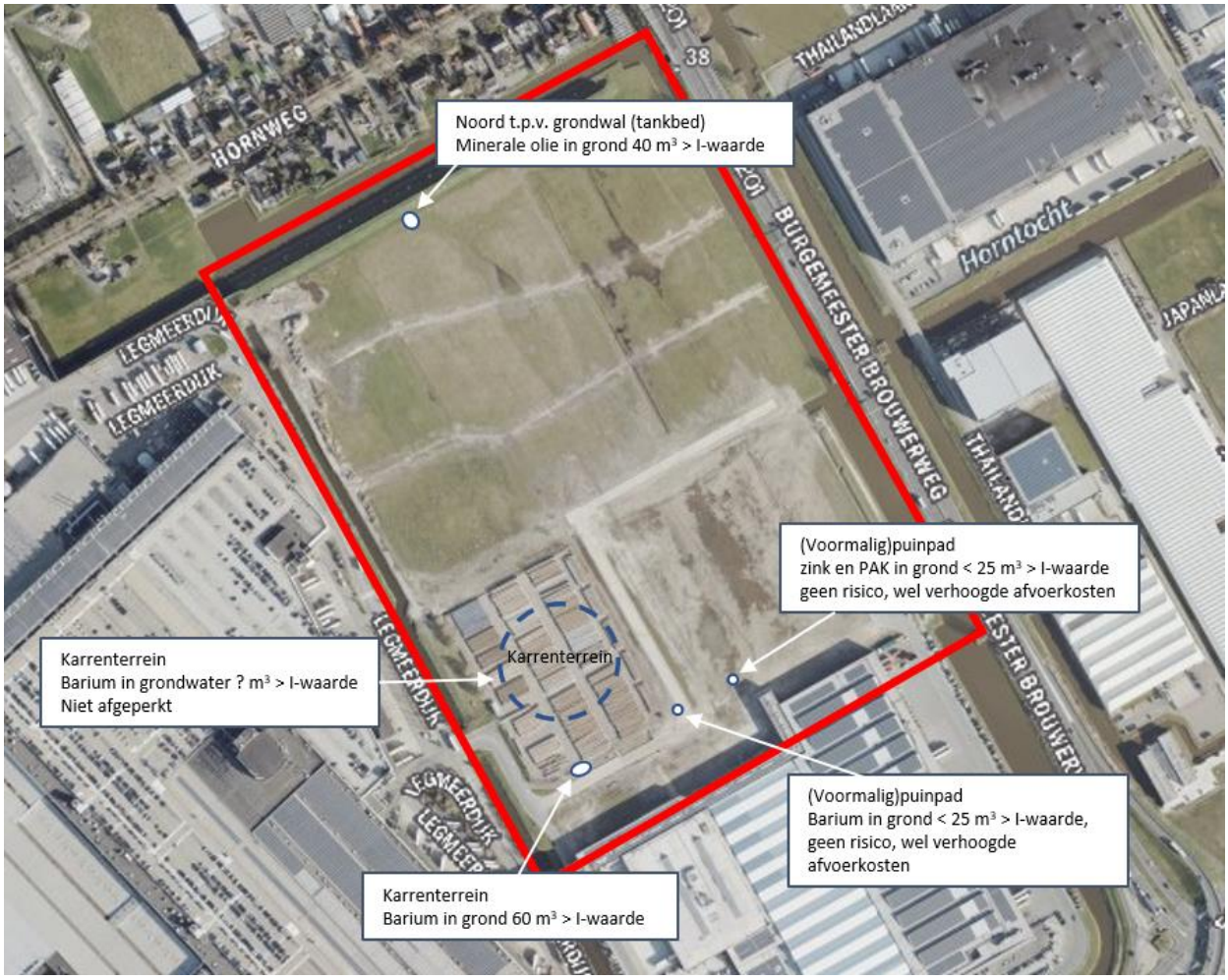
Tabel 1 Overzicht af te handelen verontreinigingen op locatie

Locatie op terrein	Omschrijving (mogelijk) aanwezige bodemverontreiniging	Status	Nog uit te voeren bij realisatie	
			Fysiek	Administratief/procedureel
Grond				
Noord t.p.v. grondwal	40 m^3 grond minerale olie > I-waarde, traject 0,7 - 1,2, tankbed	Sanering nog uit te voeren, BUS-melding akkoord	Saneren	- opvragen beschikkingen ernst en spoed en van de BUS-melding - opstellen/indienen evaluatie-verslag na saneren met beschikking
Zuidoost (Karrenterrein)	60 m^3 grond barium > I-waarde, traject 0,2 - 0,5 m-mv naast de (asfalt)verharding	Sanering nog uit te voeren, BUS-melding akkoord	Saneren	- opstellen/indienen evaluatie-verslag na saneren met beschikking
Zuid (voormalige) puinpad	< 25 m^3 grond zink en PAK > I-waarde, traject 0,2 - 0,5 m-mv	Verontreiniging afgeperkt. Geen formele verplichting tot saneren (geen geval van ernstige bodem-verontreiniging Wbb).	-	-
	< 25 m^3 grond barium > I-waarde behoort tot puinpad	Puinpad (en verontreiniging) is verwijderd	-	-
Grondwater				
Zuidoost (Karrenterrein)	**>** 100 m^3 nikkel > I-waarde door gebruik kunstmest, diffuus aanwezig	Omvang niet bepaald, nader bodemonderzoek niet zinvol geacht. Bemaling en open WKO gepland zodat hiervoor procedure Waterwet moet worden doorlopen.		- Vergunning/melding t.b.v. bemaling en WKO

De bodem (grond en grondwater) is geschikt voor het aangepaste gebruik na uitvoering van genoemde saneringen en/of inrichting (WKO) conform verleende vergunningen.

Met de vergunning/melding ten behoeve van de tijdelijke bemaling voor de rioolaanleg en de WKO zal naar verwachting worden ingestemd omdat geen invloed op de aanwezige ernstige grondwater-verontreiniging (nikkel) wordt verwacht.

De afwijking van het bestemmingsplan kan vanwege de haalbaarheid ten aanzien van de nog uit te voeren saneringen/werkzaamheden in verontreinigd grondwater worden doorgevoerd.



Figuur 9 Overzicht af te handelen verontreinigingen op locatie

Disclaimer:
De analyse is tot stand gekomen met behulp van de beschikbaar gestelde informatie uit digitale archieven. Hetgeen opvalt is dat er van de uitgevoerde saneringen geen beschikkingen zijn verkregen waarmee het saneringsresultaat formeel is vastgelegd. Het advies is om deze beschikkingen bij TerraScan of de ODNZKG op te vragen.

Bijlage 2 Verslag bewonersavond d.d. 14 september 2022

Verslag informatieavond bewoners Hornweg Doorontwikkeling Aalsmeer-Oost

Datum:	14 september 2022 19.00 – 21.00 uur
Uitgenodigd per brief:	Hornweg 34 t/m 111 (58 adressen)
Aanwezig vanuit Hornweg:	Bewoners Hornweg 34, 51, 60, 69, 70, 74, 81 en 87
Aanwezig vanuit RFH:	Wim Bekink (Developmanager Vastgoed & Bereikbaarheid) Martijn Vis (Programmamanager Vastgoed) Rik Kollaard (Architect) Peter de Rooij (Junior projectontwikkelaar)

Toelichting

T.b.v. de doorontwikkeling van het projectgebied Royal FloraHolland Aalsmeer-Oost zijn bewoners van de Hornweg van huisnummer 34 t/m 111 uitgenodigd voor een informatieavond in het Royal FloraHolland kantoorgebouw Floradôme. De bewoners zijn middels een fysieke brief tijdig uitgenodigd. Als reactie daarop hebben heeft RFH 6 aanmeldingen en 3 afmeldingen ontvangen. Uiteindelijk waren er twaalf bewoners van 8 adressen aanwezig bij de informatieavond.

Programma

Het programma startte met een presentatie over de ontwikkelplannen van Aalsmeer-Oost en de realisatie van de OLV en HOV. Tijdens de toelichting op de ontwikkelplannen van Aalsmeer-Oost is aangegeven dat alle benodigde Ruimtelijke Ordeningsrapportages naar het oordeel van Royal FloraHolland binnen de vigerende wet- en regelgeving vallen. Ook is aangegeven dat het ontwerp de instemming heeft van Welstand. Na de presentatie werd een rondleiding gegeven door de *''marketing suite''* van Aalsmeer-Oost, waarbij de bewoners de gelegenheid kregen om rondom de maquette en informatiepanelen vragen te stellen.

Vragen gesteld door de bewoners

Tijdens de presentatie en de rondleiding door de marketing suite zijn verschillende vragen gesteld door de bewoners van de Hornweg. De vragen zijn gecategoriseerd in de volgende onderwerpen:

1. Ontwerp
2. Planning
3. Verkeer
4. Duurzaamheid
5. Parkeren
6. Overige

1. Ontwerp

a) Hoe hoog wordt het gebouw gezien vanaf de Hornweg?

Aan de hand van verschillende doorsnedes is tijdens de informatieavond inzichtelijk gemaakt in hoeverre het gebouw zichtbaar is vanaf de Hornweg. De gevelhoogte waarop uitzicht bestaat van circa 15m[1] is conform het vigerende bestemmingsplan. In het ontwerp is rekening gehouden dat de privacy van bewoners gewaarborgd blijft t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. De bestaande geluidswal en de nabijgelegen bomen langs het water beperken voor een groot deel de zichtbaarheid van het gebouw. Vanaf de Hornweg zijn enkel de dakrand van het gebouw en

de entrees zichtbaar. Ramen, installaties, zonnepanelen, geluidscherm op dak en het parkeerdak zijn vanaf de Hornweg niet zichtbaar.

b) Hoe wordt er omgegaan met de installaties op het dak m.b.t. geluid?
In het ontwerp is voorzien in een geluidscherm dat de geluid producerende installaties, rijverkeer personenauto's en logistieke middelen in voldoende mate afschermt richting de woningen aan de Hornweg.

c) Hoe wordt er omgegaan met de zonnepanelen op het dak?
De zonnepanelen worden aan de Noordzijde van het gebouw geplaatst. Mede door de dakranden zullen de zonnepanelen geen reflectie geven aan de Hornweg. De locatie aan de Noordzijde is het meest geschikt voor de zonnepanelen, aangezien de installaties en de opslag van logistieke middelen zo verder van de Hornweg af kunnen staan. Daarnaast wordt overwogen om boven de parkeerplaatsen achter het dakgeluidscherm ook zonnepanelen te plaatsen.

d) Wat wordt de kleur van het gebouw?
De kleur van het gebouw wordt grijs. De gevel wordt strak en lager dan de gevel van het Centrumgebouw.

e) *Hoe komt de Noordgevel, Hornwegzijde, er uit te zien?*
In het ontwerp is rekening gehouden met de woningen aan de Hornweg. Zo worden de raampartijen niet hoger dan 7m¹ waardoor deze achter het bestaande geluidscherm vallen en de privacy van de Hornweg gewaarborgd is.

Wat betreft de laad- en losvoorzieningen is ervoor gekozen om geen docks aan de Noordzijde te realiseren, maar enkel vrachtwagenparkeerplaatsen. Hierbij is het niet toegestaan om met werkende diesel aangedreven koelmotoren te parkeren. Hier ziet de bedrijfsbeveiliging van Royal FloraHolland op toe bij haar surveillance rondes.

f) Hoe ziet het ontwerp van de hellingbaan naar het parkeerdak aan de Noordzijde eruit?
De toegang tot de inpandige hellingbaan bestaat uit een sparing in de Noordgevel die lager is dan het bestaande geluidscherm. Er is gekozen voor een overkapte hellingbaan met een geschikt hellingspercentage voor personenauto’s. De hellingbaan is niet toegankelijk voor vrachtwagens, wel voor hulpdiensten met klein voertuigen.

De logistieke stromen van de logistieke middelen naar en van het parkeerdak vindt plaats in een afgesloten transportbrug tussen het centrumgebouw en het nieuw te ontwikkelen gebouw. Vervolgens loopt deze afgesloten route over in een inpandige hellingbaan die op het dak uitkomt achter het op het dak te plaatsen geluidscherm.

g) Hoe wordt omgegaan met het vuil van de opslag van logistieke middelen op het dak?
Bewoners geven aan dat zij overlast ervaren van afwaaiend vuil op karrenterrein Noord in de tuinen van de woningen aan de Hornweg. Royal Floraholland neemt verschillende maatregelen om het vuil van de logistieke middelen op te vangen. Er wordt een inpandige zogenaamde karrenblazer nabij de tweede verbindingsbrug geplaatst, zodat het vuil van de logistieke

middelen inpandig wordt opgevangen. Daarnaast wordt het karrenterrein afgesloten met een groen hekwerk met voldoende kleine maaswijdte en zal er periodiek worden schoongemaakt.

2. Planning

a) Wanneer is het hele plan gerealiseerd?

De doorlooptijd van de bouw van het verhuurdersdeel aan de Veilingboulevardzijde (Centrumzijde) loopt van het tweede kwartaal van 2024 tot het tweede kwartaal van 2026. RFH heeft als uitgangspunt dat minimaal 60% verhuurd dient te zijn, voordat gestart wordt met de bouw dan wel dat er gefaseerd gebouwd kan worden.

Het moment dat erfpachters starten met de bouw zal nog nader bepaald moeten worden. De ambitie van Royal FloraHolland is dat vanaf ca 2027 de complete bouw van Aalsmeer-Oost grotendeels is afgerond en in gebruik is genomen.

b) Wanneer wordt de infrastructuur aangelegd?

De rondweg van het ontwikkelgebied Aalsmeer-Oost (Sierteeltstraat) is eind 2022 gereed. De OLV in- en uitgang en HOV zijn gereed in Q2 2024. De ingebruikname van de OLV Uitgang Hornweg/Middenweg zal naar verwachting medio 2023 plaatsvinden.

3. Verkeer

a) Waar zijn de haltes voor de OV-bus?

De haltes van de HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) komen aan de Legmeerdijk nabij de verbindingsbrug tussen Centrumgebouw en het zuidelijk deel van de marktplaats. Hier wordt een voetgangersbrug gerealiseerd om HOV-reizigers veilig de Legemeerdijk te laten oversteken naar en van de terreinen van Royal FloraHolland. Daarnaast is de bushalte ter hoogte van de loop-fietsdoorgang aan de Zwarteweg al gerealiseerd, buslijn 171.

b) Hoe rijden de vrachtwagens over de rondweg van het ontwikkelgebied Aalsmeer-Oost?

De routes over de Sierteeltstraat zullen voornamelijk rechtsom bereden worden zodat de vrachtwagens “over hun linker-schouder” kunnen aandocken. Dit geeft het meeste zicht en is daarmee de veiligste en schadevrije werkwijze.

c) *Hoe is de Hollandweg te bereiken via de Middenweg komende vanuit Aalsmeer in relatie tot de OLV-baan?*

Het verkeer op de nieuwe Middenweg kan de Hollandweg bereiken door gebruik te maken van het weefvak met de OLV-baan. Voorbij de Hollandweg kan het verkeer naar de N201 gebruik maken van twee rijstroken waar het verkeer kan weven tot aan de westelijke rotonde en daarna de oostelijke rotonde.

4. Duurzaamheid

a) Welke maatregelen neemt Royal FloraHolland m.b.t. duurzaamheid?

Duurzaamheid is een belangrijk element bij de doorontwikkeling van Aalsmeer-Oost. Royal FloraHolland streeft voor de zelf te ontwikkelen gebouwen aan de Centrumzijde naar het BREEAM Very Good duurzaamheidskeurmerk. Indien dit niveau wordt gehaald zal dit deel tot één van de meest duurzame logistieke gebouwen in Nederland behoren. Zo is in de huidige plannen rekening gehouden met zonnepanelen op het dak, elektrische oplaadpunten bij

autoparkeerplaatsen op het dak, een groenplan voor het buitenterrein en een WKO-installatie waardoor het gebouw gasloos kan zijn.

b) Komen er elektrische laadpunten voor vrachtwagens?
Royal FloraHolland doorloopt naast de doorontwikkeling van Aalsmeer-Oost een duurzaamheidstraject, genaamd de Zero Emmission Corridor. Dit traject richt zich op de verduurzaming van de marktplaatsen in het algemeen. Elektrisch laden voor vrachtwagens is onderdeel hiervan. Momenteel worden er nog geen elektrische vrachtwagens ingezet voor de aan- en afvoer van sierteeltproducten op de marktplaatsen. Wel is er rekening gehouden in de plannen van Aalsmeer-Oost met eventuele elektrische laadpunten in de toekomst.

c) Kunnen bewoners gebruiken maken van de WKO installatie op Aalsmeer-Oost?
Royal FloraHolland onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor de WKO-installatie voor het gebouw op Aalsmeer-Oost. Royal FloraHolland zal in dit onderzoek meenemen of het mogelijk en rendabel is om de bewoners aan de Hornweg te kunnen laten aansluiten op de WKO-installatie.

5. Parkeren

a) *Hoe worden de vrachtwagenparkeerplaatsen ingericht en gebruikt aan de Noordzijde?*
Er komen 36 vrachtwagenparkeerplaatsen aan de Noordzijde van het gebouw achter het bestaande geluidscherm. De verwachting is, gebaseerd op de praktijk, dat het merendeel van de vrachtwagens hier overdag zullen parkeren. Voor vrachtwagens die gedurende de nacht op de marktplaats willen parkeren, wordt verwezen door de beveiliging naar een andere parkeerplaats ten zuiden van het gebouw.

b) Komen er sanitaire voorzieningen voor vrachtwagenchauffeurs aan de Noordzijde?
Huurders en erfpachters zijn verantwoordelijk in het voorzien van sanitaire voorzieningen voor vrachtwagenchauffeurs. Dit betekent dat er in eerste instantie geen sanitaire voorzieningen komen aan de Noordzijde. Indien blijkt dat de sanitaire voorzieningen van huurders en erfpachters niet voldoende zijn, zal RFH maatregelen nemen. Het kan zijn dat er in de toekomst aanvullende sanitaire voorzieningen worden aangebracht.

6. Overige

a) Hoe gaan jullie om met de Flora & Fauna op het terrein?
In opdracht van Royal FloraHolland is een flora & onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen bedreigde diersoorten voorkomen op het terrein. Om de biodiversiteit op Aalsmeer-Oost te verbeteren heeft Royal Floraholland een groenplan ontworpen. In dit plan is onder andere opgenomen dat de randen van het terrein worden aangekleed met een grote diversiteit aan groen.

b) Voor welk deel is de aanvraag voor omgevingsvergunning op 2 september jl. ingediend?
De aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend voor de realisatie van het deel aan de Veilingboulevardzijde (Centrumzijde) van Aalsmeer-Oost. Erfpachters dienen voor realisatie van een gebouw aan de N201 zijde zelf een omgevingsvergunning aan te vragen.

c) Welke maatregelen neemt RFH t.b.v. schoonhouden karrenterrein Noord?
Royal FloraHolland heeft met een leverancier afgesproken dat het karrenterrein Noord wekelijks wordt schoongemaakt. De waarnemingen van de bewoners dat er overlast is van zwerfvuil bij flinke wind zal Royal FloraHolland ter harte nemen en de aansturing ter voorkoming van vervuiling oppakken.

d) Zijn er voldoende huurders voor de nieuwbouw op Aalsmeer-Oost?
Voor Aalsmeer-Oost is momenteel voldoende vraag. Bovendien is de bestaande bouw op de marktplaats volledig verhuurd. Momenteel zijn er nog geen huurders geselecteerd voor Aalsmeer-Oost. In een volgend stadium van de doorontwikkeling van Aalsmeer-Oost worden huurders geselecteerd.

Partiële herziening bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV

vast te stellen versie, d.d. 5 april 2023

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**6**
Artikel 3	Bedrijventerrein - Locatie Centrum	6
Artikel 4	Bedrijventerrein - Locatie Oost	7
Artikel 5	Gemengd	10
Artikel 6	Groen	11
Artikel 7	Verkeer - 1	12
Artikel 8	Verkeer - 2	13
Artikel 9	Verkeer - 3	14
Artikel 10	Water	15
Artikel 11	Wonen - Lintbebouwing	16
Artikel 12	Leiding - Gas	17
Artikel 13	Leiding - Hoogspanning	18
Artikel 14	Waterstaat - Waterkering	19
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**20**
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 16	Algemene bouwregels	21
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 21	Algemene procedureregels	26
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 22	Overgangsrecht	27
Artikel 23	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De inleidende regels in dit plan zijn van toepassing en aanvullend op het bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV, zoals op 5 juli 2018 vastgesteld door de gemeente Aalsmeer.

Begripsbepalingen waarvan de inhoud als gevolg van de voorliggende herziening deels wordt gewijzigd zijn voor de leesbaarheid hierna integraal overgenomen uit het bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV. Daarbij geldt het volgende:

- Doorgehaalde tekst betreft delen van de begripsbepalingen die als gevolg van deze herziening worden geschrapt.
- Onderstreepte tekst betreft delen van de begripsbepalingen die als gevolg van deze herziening worden toegevoegd.
- De delen van de overgenomen begripsbepalingen zonder doorhaling of onderstreping blijven ongewijzigd.

De wijziging van de meetvoorschriften betreft het volledig schrappen van één van de meetvoorschriften uit het bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV.

Artikel 1 Begrippen

De begrippen zijn ongewijzigd, met uitzondering van de navolgende begrippen.

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV' met identificatienummer NL.IMRO.0358.05AG-VG01 van de gemeente Aalsmeer;

1.2 marktplaatsgebonden bedrijf:

een bedrijf dat functioneel gezien aan de marktplaats voor sierteelt als bedoeld in artikel 1.50 van de planregels van het bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV is gerelateerd doordat er hoofdzakelijk sierteeltproducten en/of aan sierteelt verwante producten worden verwerkt, en/of diensten worden aangeboden, die rechtstreeks verband houden met activiteiten die hoofdzakelijk plaatsvinden op de marktplaats voor sierteelt, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het distribueren van hoofdzakelijk sierteeltproducten en/of aan sierteelt verwante producten;
b. het verpakken en transporteren van hoofdzakelijk sierteeltproducten en/of aan sierteelt verwante producten;
c. het bewerken en verwerken van hoofdzakelijk sierteeltproducten en/of aan sierteelt verwante producten;
d. het importeren en/of exporteren van producten die hoofdzakelijk afkomstig zijn van de marktplaats voor sierteelt;
e. adviserende dienstverlening ten aanzien van hoofdzakelijk sierteeltgerelateerde activiteiten~~; niet zijnde een sierteeltgerelateerd kantoor~~;

1.3 nutsvoorzieningen:

~~voorzieningen; al dan niet als bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken, ten behoeve van data en telecommunicatie en de water-, gas- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in elk geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten~~ ten behoeve van onder meer transport van aardgas, warmte, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water en een warmtekoudeopslag;

Artikel 2 Wijze van meten

De meetvoorschriften zijn ongewijzigd, met uitzondering van de navolgende meetvoorschriften.

2.1 bebouwingspercentage:

Het bebouwingingspercentage in artikel 2 is geschrapt:

~~2.2 bebouwingspercentage:~~

~~De som van de bebouwde oppervlakten binnen een bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen binnen een bouwvlak of een bouwperceel, gedeeld door éénhonderdste van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of in voorkomende gevallen binnen dat bouwvlak of dat bouwperceel.~~

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels in dit plan zijn van toepassing en aanvullend op het bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV, zoals op 5 juli 2018 vastgesteld door de gemeente Aalsmeer.

Delen van de bestemmingsregels waarvan de inhoud als gevolg van de voorliggende herziening deels wordt gewijzigd zijn voor de leesbaarheid hierna integraal overgenomen uit het bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV. Daarbij geldt het volgende:

- Doorgehaalde tekst betreft delen van de bestemmingsregels die als gevolg van deze herziening worden geschrapt.
- Onderstreepte tekst betreft delen van de bestemmingsregels die als gevolg van deze herziening worden toegevoegd.
- De delen van de overgenomen bestemmingsregels zonder doorhaling of onderstreping blijven ongewijzigd.

Artikel 3 Bedrijventerrein - Locatie Centrum

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 4 Bedrijventerrein - Locatie Oost

1. Artikel 4.2 'Bouwregels' wijzigt voor wat betreft sublid 1 'Algemeen' en luidt als volgt:
   'Algemeen
   Op en onder de gronden als bedoeld in lid 4.1 van dit artikel mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
   ~~a. bedrijfsgebouwen en -bouwwerken;~~
   ~~b. overige bouwwerken.~~';
2. Artikel 4.2 'Bouwregels' wijzigt voor wat betreft sublid 2 'Bedrijfsgebouwen' doordat het sublid als volgt wordt hernoemd '~~Bedrijfsgebouwen~~ Gebouwen';
3. Artikel 4.2 'Bouwregels' wijzigt voor wat betreft sublid 2 'Bedrijfsgebouwen' onder a en luidt als volgt:
   'gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde onder ~~e en~~ f t/m g;';
4. Artikel 4.2 'Bouwregels' wijzigt voor wat betreft sublid 2 'Bedrijfsgebouwen' onder e en luidt als volgt:
   e. in afwijking van het bepaalde onder a en d mogen er buiten het bouwvlak ondergeschikte gebouwen worden gerealiseerd, zoals een portierslounge, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en entreegebouwen, met dien verstande dat:
   1. het maximum bebouwingspercentage voor de gebouwen buiten het bouwvlak 20% bedraagt van het buiten het bouwvlak gelegen terrein binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost';
   2. voor een portierslounge buiten het bouwvlak de volgende gezamenlijke maxima gelden:
   - maximum aantal portierslounges: 1;
   - maximum grondoppervlak: 50 m ²;
   - maximum bouwhoogte: 6 meter;
   3. voor nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak de volgende maxima gelden:
   - maximum aantal nutsvoorzieningen: 3;
   - maximum bruto vloeroppervlak per nutsvoorziening: 200 m²;
   - maximum bouwhoogte (exclusief schoorsteen): 6 meter;
   - maximum bouwhoogte (inclusief schoorsteen): 14 meter;
   4. voor fietsenstallingen ~~en overige gebouwen~~ buiten het bouwvlak de volgende maxima gelden:
   - totaal maximum bruto vloeroppervlak: 1.000 m²;
   - maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 250 m²;
   5. entreegebouwen buiten het bouwvlak uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - entreegebouwen' waarbij de volgende maxima gelden:
   - totaal maximum bebouwingspercentage per aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - entreegebouwen': 25%;
   - maximum bouwhoogte: 18 meter;'
5. Artikel 4.2 'Bouwregels' wijzigt voor wat betreft sublid 2 'Bedrijfsgebouwen' doordat het volgende sub is toegevoegd:
   'g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen er ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opslagruimte' ondergrondse bouwwerken ten behoeve van opslag worden gebouwd.';
6. Artikel 4.2 'Bouwregels' wijzigt voor wat betreft sublid 3 'Overige bouwwerken' en luidt als volgt:
   '~~Overige bouwwerken~~ Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
   Voor het bouwen van ~~overige~~ bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
   b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige hekwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
   c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 12 meter bedragen.';
7. Artikel 4.5 'Specifieke gebruiksregels' wijzigt voor wat betreft sublid 1 'Maximum oppervlak' en luidt als volgt:
   'Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 4.1.1 onder a t/m e is een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van ~~73.550~~ 294.275 m² toegestaan voor de in lid 4.1.1 onder a t/m e genoemde functies met dien verstande dat:
   a. een maximum bruto vloeroppervlak van ~~40.800~~ 261.275 m² geldt voor marktplaatsgebonden

bedrijven, met dien verstande dat:
- maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor tussenverdiepingen;
- maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor bij het marktplaatsgebonden bedrijf behorende kantoorruimte (niet-zelfstandig kantoor);

b. een maximum bruto vloeroppervlak van 23.250 m² geldt voor een groothandelscentrum;
c. een maximum bruto vloeroppervlak van 8.000 m² geldt voor leisure en kennis, met dien verstande dat:
   - voor horeca en ondergeschikt zakelijk gebruik een maximum bruto vloeroppervlak van 2.500 m² geldt;
   - voor ondersteunende detailhandel een maximum bruto vloeroppervlak van 1.500 m² geldt, met inachtneming van sub ~~e~~ f;
d. een maximum bruto vloeroppervlak van 0 m² geldt voor logistieke bedrijven;
e. een maximum bruto vloeroppervlak van 1.500 m² geldt voor ondergeschikte detailhandel, met in achtneming van sub ~~e~~ f;
f. het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak aan ondersteunende detailhandel en ondergeschikte detailhandel niet meer dan 1.500 m² bedraagt.';

8. Artikel 4.5 'Specifieke gebruiksregels' wijzigt voor wat betreft sublid 2 'Parkeernormen' onder a en luidt als volgt:
   'marktplaatsgebonden bedrijven en groothandelscentrum:
   1. 1 autoparkeerplaats per 125 m² verwerkingsoppervlak, met dien verstande dat opslagkoelcellen, logistieke productstraten, interne parkeergarages en het oppervlak van algemene ruimtes in een groothandelscentrum (entree) in dit geval niet tot het verwerkingsoppervlak worden gerekend;
   2. 1 vrachtwagenparkeerplaats per 1.000 m² verwerkingsoppervlak, met dien verstande dat:
   - bedrijfsruimtes die onderdeel zijn van het groothandelscentrum, alsmede logistieke productstraten, alsmede kantoorruimtes alsmede magazijnruimtes ten behoeve van inkomende expeditie in dit geval niet tot het verwerkingsoppervlak worden gerekend;
   - voorzieningen ten behoeve van laden en lossen voor 50% worden meegerekend als vrachtwagenparkeerplaats;'
9. Artikel 4.6 'Afwijken van de gebruiksregels' wijzigt voor wat betreft sublid 1 'Marktplaatsgebonden bedrijven en logistieke bedrijven' en luidt als volgt:
   '4.6.1 ~~Marktplaatsgebonden bedrijven en~~ Logistieke bedrijven
   Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 door ~~meer marktplaatsgebonden bedrijven als bedoeld in artikel 1.51 van deze planregels en/of~~ logistieke bedrijven als bedoeld in artikel 1.46 van deze planregels toe te staan, met dien verstande dat:
   a. ~~de~~ het maximum bruto vloeroppervlaktes ~~marktplaatsgebonden bedrijven en~~ logistieke bedrijven als bedoeld in lid 4.5.1 ~~mogen~~ mag worden uitgebreid met ~~maximaal 190.000 m²,~~ waarvan ~~maximaal 75.000 m² marktplaatsgebonden bedrijven en~~ maximaal 115.000 m² logistieke bedrijven~~, of, 2. maximaal 135.000 m² marktplaatsgebonden bedrijven~~;
   b. toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan indien~~: 1. voldoende zeker is gesteld dat de verkeersverbinding ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - 2' wordt gerealiseerd en in gebruik zal worden genomen, of, 2. zolang nog niet is zeker gesteld dat de verkeersverbinding ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - 2' wordt gerealiseerd en in gebruik zal worden genomen, ten hoogste 50% van de maximum bruto vloeroppervlaktes marktplaatsgebonden bedrijven en logistieke bedrijven wordt gerealiseerd en~~ uit verkeersonderzoek blijkt dat de uitbreiding aan logistieke bedrijven niet tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling leidt.';
10. Artikel 4.6 'Afwijken van de gebruiksregels' wijzigt voor wat betreft sublid 2 'Parkeernormen' en luidt als volgt:
    'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:
    1. het bepaalde in lid 4.5.2, sub a onder 2 voor wat betreft het percentage voorzieningen ten behoeve van laden en lossen dat mag worden meegerekend als vrachtwagenparkeerplaats, met dien verstande dat:
    - het percentage voorzieningen dat mag worden meegerekend als vrachtwagenparkeerplaats niet meer dan 80% mag bedragen;
    - de aanvrager van een omgevingsvergunning een mobiliteitsplan overlegd waaruit blijkt dat zowel het vrachtwagenparkeren als het laden en lossen op een aanvaardbare manier kan worden toegepast;

2. het overige bepaalde in lid 4.5.2 indien uit onderzoek blijkt dat op andere adequate wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.'.

Artikel 5 Gemengd

1. Artikel 5.1 'Bestemmingsomschrijving' wijzigt voor wat betreft sub f en luidt als volgt:
   'tuinen en erven ten dienste van het wonen op de aangrenzende percelen aan de Hornweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en met dien verstande dat het gebied ter plaatse van de aanduiding 'tuin' geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken;';
2. Artikel 5.1 'Bestemmingsomschrijving' wijzigt doordat een nieuw sub is toegevoegd:
   'i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de naamsaanduiding van het bedrijventerrein.';
3. Artikel 5.2 'Bouwregels' wijzigt voor wat betreft sub c en luidt als volgt:
   'bestaande gebouwen ten behoeve van tuinen, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'tuin' niet zijn aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht';
4. Artikel 5.2 'Bouwregels' wijzigt doordat na sub c een nieuw sub wordt toegevoegd:
   'd. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de naamsaanduiding van het bedrijventerrein, met dien verstande dat:
   1. het bouwwerk uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zoekgebied naamsaanduiding';
   2. de volgende maxima van toepassing zijn:
   - aantal: 1;
   - oppervlak: 40 m²;
   - hoogte: 20 meter;'.

Artikel 6 Groen

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 7 Verkeer - 1

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 8 Verkeer - 2

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 9 Verkeer - 3

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 10 Water

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 11 Wonen - Lintbebouwing

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 12 Leiding - Gas

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 13 Leiding - Hoogspanning

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 14 Waterstaat - Waterkering

Dit artikel is ongewijzigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels in dit plan zijn van toepassing en aanvullend op het bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV, zoals op 5 juli 2018 vastgesteld door de gemeente Aalsmeer.

Delen van de algemene regels waarvan de inhoud als gevolg van de voorliggende herziening deels wordt gewijzigd zijn voor de leesbaarheid hierna integraal overgenomen uit het bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV. Daarbij geldt het volgende:

- Doorgehaalde tekst betreft delen van de bestemmingsregels die als gevolg van deze herziening worden geschrapt.
- Onderstreepte tekst betreft delen van de bestemmingsregels die als gevolg van deze herziening worden toegevoegd.
- De delen van de overgenomen bestemmingsregels zonder doorhaling of onderstreping blijven ongewijzigd.

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 16 Algemene bouwregels

1. Artikel 16.2 'Algemene regels voor ondergronds bouwen' wijzigt voor wat betreft sublid 1 'Ondergrondse bouwwerken' en luidt als volgt:
   'Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:
   a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de planverbeelding, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut en ondergrondse bouwwerken ten behoeve van opslag als bedoeld in artikel 4.2.2 onder g;
   b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse werken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
   c. bij het berekenen van de blijkens de planverbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, met uitzondering van ondergrondse bouwwerken ten behoeve van opslag als bedoeld in artikel 4.2.2 onder g.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

1. Artikel 17.1 'Verbod op gebruik van gronden' wijzigt voor wat betreft sublid 1 'Strijdig gebruik van gronden' doordat sub n en o zijn geschrapt:
   ~~n. het gebruik van gronden en bouwwerken indien dit leidt tot een toename van stikstofemissie ten opzichte van de bestaande situatie;~~
   ~~o. het bepaalde in sub n geldt niet voor het gebruik waarbij de stikstofemissie toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie mits:~~
   ~~1. deze toename, afzonderlijk en in combinatie met andere projecten of handelingen, niet leidt tot een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden, of;~~
   ~~2. uit onderzoek blijkt dat deze toename, afzonderlijk en in combinatie met andere projecten of handelingen, leidt tot een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden maar deze stikstofdepositie geen significant verstorend effect heeft als bedoeld in artikel 2.7 onder 2 van de Wet natuurbescherming.~~

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 21 Algemene procedureregels

Dit artikel is ongewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

De overgangs- en slotregels in dit plan zijn van toepassing en aanvullend op het bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV, zoals op 5 juli 2018 vastgesteld door de gemeente Aalsmeer.

Artikel 22 Overgangsrecht

Dit artikel is ongewijzigd.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV.

Partiële herziening bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV

vast te stellen versie, d.d. 5 april 2023

Inhoudsopgave

Bijlagen regels **3**

Bijlage 1 Regels bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV' (2018) **4**

Bijlagen regels

Bijlage 1 Regels bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV' (2018)

Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Bedrijventerrein - Locatie Centrum	13
Artikel 4	Bedrijventerrein - Locatie Oost	15
Artikel 5	Gemengd	20
Artikel 6	Groen	22
Artikel 7	Verkeer - 1	23
Artikel 8	Verkeer - 2	24
Artikel 9	Verkeer - 3	26
Artikel 10	Water	27
Artikel 11	Wonen - Lintbebouwing	28
Artikel 12	Leiding - Gas	32
Artikel 13	Leiding - Hoogspanning	34
Artikel 14	Waterstaat - Waterkering	36
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**37**
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 16	Algemene bouwregels	38
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	40
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	44
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	45
Artikel 21	Algemene procedureregels	46
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**47**
Artikel 22	Overgangsrecht	47
Artikel 23	Slotregel	48

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV' met identificatienummer NL.IMRO.0358.05Q-VG01 van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan-huis-gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in of bij een woning kunnen worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie, en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. Detailhandel wordt niet gerekend tot een aan-huis-gebonden bedrijf, behoudens een internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid;

1.4 aan-huis-gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel en prostitutie;

1.5 aan sierteelt verwante producten:

artikelen die niet rechtstreeks verband houden met sierteeltactiviteiten die plaatsvinden op de marktplaats voor sierteelt maar die wel aan sierteelt verwant zijn, zoals verpakkingsartikelen, bloemisterijartikelen, woondecoratieartikelen, souvenirartikelen, cadeauartikelen en vergelijkbare artikelen;

1.6 aanduiding:

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

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.9 automatenhal:

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage:

een in een aanduiding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen van een bouwvlak of een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd met bouwwerken;

1.12 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.13 bedrijfsvaartuig:

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet-zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten;

1.14 beperkt kwetsbaar object:

object als bedoeld in artikel 1.1.1 onder d van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, zoals deze geldt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.15 bestaand:

gebruik of bebouwing dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan als zodanig rechtmatig aanwezig was;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

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

1.19 bijzondere bouwlaag:

kelder en souterrain;

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.27 boveninsteek watergang:

de snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang;

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ter verkoop), het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en niet zijnde:

- groothandelscentrum;
- productiegebonden detailhandel;
- supermarkt;

1.29 drijvende woning:

een drijvend bouwwerk te water, dat niet is bestemd of ingericht om te varen, voorzien van een (betonnen) casco met daarop een opbouw die qua verschijningsvorm in grote mate overeenstemt met een 'traditionele woning' op de wal, dat wordt gebruikt als of is bestemd voor (al dan niet permanent) woonverblijf;

1.30 erf:

een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.31 erfafscheiding:

de scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn;

1.32 gebouw:

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

1.33 geluidsgevoelig gebouw:

gebouw als bedoeld in artikel 1.1.1 onder b van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, zoals deze geldt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.34 geluidsgevoelige objecten:

geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder, zoals deze geldt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.35 gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;

1.36 groenvoorzieningen:

groenschermen van opgaande beplanting, bermbeplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplantingen in planologisch opzicht een ruimtelijk structurerend effect hebben;

1.37 groothandelscentrum:

een voorziening waar door één of meerdere groothandelsbedrijven hoofdzakelijk sierteeltproducten en/of aan sierteelt verwante producten worden verhandeld, niet zijnde detailhandel als bedoeld in artikel 1.28 van deze planregels;

1.38 hoofdgebouw:

een gebouw dat door aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.39 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waarbij de volgende categorieën van horeca worden onderscheiden:

a. hotel: een horecabedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van nachtverblijf (boeking per nacht) waar maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten;
b. kamerverhuurbedrijf: een specifieke vorm van hotel, gericht op het verstrekken van nachtverblijf voor een verblijfsperiode van minimaal een week en maximaal zes maanden, aan personen die elders hun hoofdverblijf behouden;
c. restaurant: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
d. dagzaak: een horecabedrijf, dat vergelijkbare openingstijden heeft als omliggende detailhandelvestigingen, althans geen latere sluitingstijd heeft dan 22.00 uur, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;
e. cafetaria: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden, waarvan het sluitingsuur later dan 22.00 uur ligt;
f. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 22.00 uur ligt, zoals een discotheek of nachtclub;
g. zaalaccommodatie: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en waar het verstrekken van voedsel en dranken en het (laten) organiseren van feesten en partijen (daaraan) ondergeschikt is;

1.40 kantoor:

een gebouw, of een deel daarvan, dat wordt gebruikt voor de bedrijfsmatige verlening van diensten op administratief, financieel, ontwerptechnisch, juridisch of andere daarmee gelijk te stellen gebied. Bij een bedrijfsgebonden kantoor staat de dienstverlening ten dienste van, en is verbonden aan, de uitoefening van bedrijfsactiviteiten (niet-zelfstandig kantoor). Bij een zelfstandig kantoor is dat niet het geval;

1.41 kelder:

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.42 kunstwerk:

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

1.43 kwetsbaar object:

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel l, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals deze geldt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.44 leisure en kennis:

voorzieningen die zijn gericht op vrijetijdsbesteding en/of kennis- en informatieoverdracht, waarbij de volgende functies worden onderscheiden:

a. toeristisch-recreatieve voorzieningen als bedoeld in artikel 1.73 van deze planregels;
b. horeca in de vorm van:
    1. restaurants, niet zijnde een fastfood restaurant;
    2. zaalaccommodatie voor congressen, evenementen en vergaderingen;

c. ondersteunende detailhandel als bedoeld in artikel 1.55 van deze planregels;

met daaraan ondergeschikt:

d. zakelijk gebruik in de vorm van kantoorfaciliteiten;

1.45 ligplaats:

de ruimte welke door een woonschip en/of bedrijfsvaartuig, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, kan worden ingenomen;

1.46 logistiek bedrijf:

een bedrijf waar de volgende activiteiten plaatsvinden:

a. het distribueren van producten, niet zijnde sierteelproducten of aan sierteelt verwante producten;
b. het transporteren van producten, niet zijnde sierteelproducten of aan sierteelt verwante producten ;

1.47 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde maximum bouwhoogte en goothoogte en/of bebouwingspercentage;

1.48 mantelzorg (inwoning);

het verlenen van zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep, wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie;

1.49 mantelzorgwoning:

bewoning van een (deel van een) gebouw waarbij de bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;

1.50 marktplaats voor sierteelt:

de aan de Legmeerdijk te Aalsmeer gevestigde marktplaats voor sierteelt en aan sierteelt verwante producten;

1.51 marktplaatsgebonden bedrijf:

een bedrijf dat functioneel gezien aan de marktplaats voor sierteelt als bedoeld in artikel 1.50 van deze planregels is gerelateerd doordat er hoofdzakelijk sierteeltproducten en/of aan sierteelt verwante producten worden verwerkt, en/of diensten worden aangeboden, die rechtstreeks verband houden met activiteiten die hoofdzakelijk plaatsvinden op de marktplaats voor sierteelt, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het distribueren van hoofdzakelijk sierteeltproducten en/of aan sierteelt verwante producten;
b. het verpakken en transporteren van hoofdzakelijk sierteeltproducten en/of aan sierteelt verwante producten;
c. het bewerken en verwerken van hoofdzakelijk sierteeltproducten en/of aan sierteelt verwante producten;
d. het exporteren van producten die hoofdzakelijk afkomstig zijn van de marktplaats voor sierteelt;
e. adviserende dienstverlening ten aanzien van hoofdzakelijk sierteeltgerelateerde activiteiten, niet zijnde een sierteeltgerelateerd kantoor;

1.52 niet-zelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

1.53 nutsvoorzieningen:

voorzieningen, al dan niet als bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken, ten behoeve van data en telecommunicatie en de water-, gas- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in elk geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.54 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel die ondergeschikt is aan de op de marktplaats voor sierteelt gevestigde marktplaatsgebonden bedrijven als bedoeld in artikel 1.51 van deze planregels en die aan de marktplaatsgebonden bedrijven en/of de marktplaats voor sierteelt als bedoeld in artikel 1.50 van deze planregels is gerelateerd;

1.55 ondersteunende detailhandel:

detailhandel die bedoeld is ter ondersteuning van de hoofdactiviteit, waarbij de detailhandel uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden van de detailhandel zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;

1.56 ondersteunende horeca

een horeca-activiteit die bedoeld is ter ondersteuning van de hoofdactiviteit, waarbij de horeca-activiteit uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit, waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;

1.57 ondergronds bouwen

bouwen beneden peil;

1.58 ondergronds bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.59 ondergrondse gebouwen of ruimten:

een (gedeelte van een) gebouw of ruimte, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil, verticaal gemeten strak langs de omtrek van het gebouw;

1.60 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.61 overkapping:

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

1.62 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.63 passagiersvaartuig:

een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot het vervoer van personen dan wel om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.64 peil:

3,13 m - NAP;

1.65 perscontainer:

container waarin afval machinaal geperst wordt;

1.66 pleziervaartuig:

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

1.67 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.68 prostitutiebedrijf:

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

1.69 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval begrepen een prostitutiebedrijf, erotische massagesalon, seksbioscoop, -theater, -winkel, -automaat, -club of parenclub;

1.70 souterrain:

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.71 stationerend vaartuig:

a. een vaartuig, daaronder begrepen een object dat afgemeerd is te water en niet tot enig andere categorie behoort;
b. een schip, vaartuig of casco in aanbouw tot woonschip, pleziervaartuig, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig of stationerend vaartuig als onder a bedoeld;

1.72 supermarkt:

detailhandel, zijnde een zelfbedieningszaak in goederen met een grote verscheidenheid aan hoofdzakelijk levensmiddelen, met een bruto vloeroppervlak groter dan 500 m²;

1.73 toeristisch-recreatieve voorziening:

voorziening waar al dan niet tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor bezoekers wordt geboden waarbij de vrijetijdsbesteding hoofdzakelijk betrekking heeft op sierteeltproducten, aan sierteelt verwante producten en/of voedsel;

1.74 voorgevel:

de naar de weg gekeerd zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

1.75 voorgevelrooilijn:

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing;

1.76 woning:

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

1.77 woonark:

een drijvend bouwwerk te water, dat in het algemeen niet is bestemd of ingericht om te varen. Een woonark is doorgaans voorzien van een betonnen (of metalen) casco, met een vierkante of rechthoekige opbouw. Het casco kan ook bestaan uit een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit of ponton, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, dat wordt gebruikt als of is bestemd voor (al dan niet permanent) woonverblijf. Een drijvende woning wordt eveneens aangemerkt als woonark;

1.78 woonboot:

een drijvend of varend bouwwerk te water, dat herkenbaar is als schip (bijvoorbeeld door de romp, de opbouw of de aanwezigheid van originele onderdelen als een stuurhut, roer of mast) dat wordt gebruikt als of is bestemd voor (al dan niet permanent) woonverblijf;

1.79 woonschip:

een woonboot, woonark en/of drijvende woning, hieronder begrepen een woonboot, woonark en/of drijvende woning in aanbouw, als ook overblijfselen van een woonboot, woonark en/of drijvende woning;

1.80 zijdelingse bouwperceelgrens:

de gezamenlijke bouwperceelgrens van twee of meer aan elkaar grenzende bouwpercelen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

Bij het meten worden afstanden gemeten daar waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bebouwingspercentage:

De som van de bebouwde oppervlakten binnen een bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen binnen een bouwvlak of een bouwperceel, gedeeld door éénhonderdste van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of in voorkomende gevallen binnen dat bouwvlak of dat bouwperceel.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 bruto vloeroppervlak:

De som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, waarbij balkons, loggia's, erkers en galerijen niet worden meegeteld bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak.

2.5 verwerkingsoppervlak

Het bruto vloeroppervlak minus:

a. het grondoppervlak van de gevel/constructie;
b. het oppervlak van de transportgang(en).

2.6 inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - Locatie Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bedrijfsmatig gebruik algemeen

De voor 'Bedrijventerrein - Locatie Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de marktplaats voor sierteelt als bedoeld in artikel 1.50 van deze planregels;
b. marktplaatsgebonden bedrijven als bedoeld in artikel 1.51 van deze planregels;
c. gebouwen en andere bouwwerken die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
d. de bedrijfsterreinen en opslag ten behoeve van de bedrijfsuitoefening;
e. de daarbij behorende al dan niet gebouwde voorzieningen zoals toegangswegen voor de ontsluiting van de bedrijfspercelen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, hellingbanen en andere verhardingen ten behoeve van het bedrijventerrein;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

3.1.2 Bijzonder bedrijfsmatig gebruik

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 3.1.1 is voorts het volgende gebruik toegestaan:

a. niet-zelfstandige kantoren als bedoeld in artikel 1.52 van deze planregels;
b. productiegebonden detailhandel als bedoeld in artikel 1.67 van deze planregels;
c. perscontainers als bedoeld in artikel 1.65 van deze planregels;
a. opslag van fustage en containers ten behoeve van de marktplaats voor sierteelt als bedoeld in artikel 1.50.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de gronden als bedoeld in lid 3.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. bedrijfsgebouwen en -bouwwerken;
b. overige bouwwerken.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag conform het maximum bebouwingspercentage zoals aangeduid worden bebouwd;
c. de maximum bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden.

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige hekwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 12 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Maximum oppervlak

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 3.1.1 onder a en b is een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 760.000 m² toegestaan voor de in lid 3.1.1 onder a en b genoemde functies.

3.4.2 Parkeernormen

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 3.1.1 onder a en b zijn de volgende minimum parkeernormen van toepassing:

a. autoparkeerplaats per 125 m² verwerkingsoppervlak, met dien verstande dat opslagkoelcellen, logistieke productstraten en interne parkeergarages in dit geval niet tot het verwerkingsoppervlak worden gerekend;
b. vrachtwagenparkeerplaats per 1.000 m² verwerkingsoppervlak, met dien verstande dat:
    1. bedrijfsruimtes die benut worden voor de ontvangst, opslag en distributie van sierteeltproducten alsmede kantoorruimtes in dit geval niet tot het verwerkingsoppervlak worden gerekend;
    2. voorzieningen ten behoeve van laden en lossen voor 50% worden meegerekend als vrachtwagenparkeerplaats;
c. bij de toepassing van de parkeernormen als bedoeld onder a t/m b mag gebruik worden gemaakt van de volgende aanwezigheidspercentages zodat toepassing kan worden gegeven aan dubbelgebruik:

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag Avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondagmiddag
Bedrijfsruimte (auto)	100%	80%	5%	20%	0%	5%

3.4.3 Instandhouding geluidwerende voorziening

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidwerende voorziening' dient een geluidwerende voorziening in stand te worden gehouden tussen 19.00 en 07.00 uur van doordeweekse dagen en tijdens weekenddagen, met uitzondering van calamiteiten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Parkeernormen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 indien uit onderzoek blijkt dat op andere adequate wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Artikel 4 Bedrijventerrein - Locatie Oost

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bedrijfsmatig gebruik algemeen

De voor 'Bedrijventerrein - Locatie Oost' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. marktplaatsgebonden bedrijven als bedoeld in artikel 1.51 van deze planregels;
b. een groothandelscentrum als bedoeld in artikel 1.37 van deze planregels;
c. leisure en kennis als bedoeld in artikel 1.44 van deze planregels;
d. logistieke bedrijven als bedoeld in artikel 1.46 van deze planregels;
e. ondergeschikte detailhandel als bedoeld in artikel 1.54 van deze planregels;
f. gebouwen en andere bouwwerken die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
g. de bedrijfsterreinen en opslag ten behoeve van de bedrijfsuitoefening;
h. de daarbij behorende al dan niet gebouwde voorzieningen zoals toegangswegen voor de ontsluiting van de bedrijfspercelen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, hellingbanen en andere verhardingen ten behoeve van het bedrijventerrein, met inachtneming van het bepaalde in 4.5.3;
i. geluidwerende voorzieningen;
j. groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

4.1.2 Bijzonder bedrijfsmatig gebruik

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 4.1.1 is voorts het volgende gebruik toegestaan:

a. niet-zelfstandige kantoren als bedoeld in artikel 1.52 van deze planregels;
b. productiegebonden detailhandel als bedoeld in artikel 1.67 van deze planregels;
c. perscontainers als bedoeld in artikel 1.65van deze planregels;
d. opslag van fustage en containers ten behoeve van de marktplaats voor sierteelt als bedoeld in artikel 1.50, met inachtneming van het bepaalde in 4.5.3.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de gronden als bedoeld in lid 4.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. bedrijfsgebouwen en -bouwwerken;
b. overige bouwwerken.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde onder e en f;
b. in het geval een bouwgrens tevens is aangeduid als een figuur 'gevellijn' is het bouwen van gebouwen aan die zijde van het bouwvlak uitsluitend toegestaan indien de gevel van het betreffende gebouw in de aangegeven verplichte gevellijn wordt gerealiseerd, met uitzondering van:
    1. laad- en losvoorzieningen;
    2. entreevoorzieningen, met een maximale diepte van 3 meter en een maximale breedte van 11 meter per entreevoorziening;
c. het bouwvlak mag conform het maximum bebouwingspercentage zoals aangeduid worden bebouwd, mits kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in lid 4.5.2 van dit artikel (dan wel dat toepassing wordt gegeven aan de bevoegdheid in lid 4.6.2);
d. de maximum bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde onder e;

e. in afwijking van het bepaalde onder a en d mogen er buiten het bouwvlak ondergeschikte gebouwen worden gerealiseerd, zoals een portierslounge, nutsvoorzieningen en fietsenstallingen, met dien verstande dat:
   1. het maximum bebouwingspercentage voor de gebouwen buiten het bouwvlak 20% bedraagt van het buiten het bouwvlak gelegen terrein binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Locatie Oost';
   2. voor een portierslounge buiten het bouwvlak de volgende gezamenlijke maxima gelden:
      - maximum aantal portierslounges: 1;
      - maximum grondoppervlak: 50 m ²;
      - maximum bouwhoogte: 6 meter;
   3. voor nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak de volgende maxima gelden:
      - maximum aantal nutsvoorzieningen: 3;
      - maximum bruto vloeroppervlak per nutsvoorziening: 200 m²;
      - maximum bouwhoogte (exclusief schoorsteen): 6 meter;
      - maximum bouwhoogte (inclusief schoorsteen): 14 meter;
   4. voor fietsenstallingen en overige gebouwen buiten het bouwvlak de volgende gezamenlijke maxima gelden:
      - totaal maximum bruto vloeroppervlak: 1.000 m²;
      - maximum bruto vloeroppervlak per gebouw: 250 m²;
f. in afwijking van het bepaalde onder a en d mogen er buiten het bouwvlak bovengrondse ongelijkvloerse transportverbindingen met bijbehorende ondersteuningsconstructie worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. de transportverbindingen uitsluitend buiten het bouwvlak zijn toegestaan ter plaatse van de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - transportverbinding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - transportverbinding - 2';
   2. het buiten het bouwvlak gelegen deel van de transportverbinding ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - transportverbinding - 1' een maximum bouwhoogte van 15 meter mag hebben;
   3. het buiten het bouwvlak gelegen deel van de transportverbinding ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - transportverbinding - 2' een maximum bouwhoogte van 19 meter mag hebben.

4.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige hekwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 12 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder d door ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' een bouwhoogte van maximaal 40 meter toe te staan, waarbij vast dient te staan dat:

a. daardoor omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
b. ook anderszins geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. de hogere bouwhoogte niet leidt tot een overschrijding van de maximum oppervlaktes als bedoeld in lid 4.5.1.

4.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Maximum oppervlak

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 4.1.1 onder a t/m e is een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 73.550 m² toegestaan voor de in lid 4.1.1 onder a t/m e genoemde functies met dien verstande dat:

a. een maximum bruto vloeroppervlak van 40.800 m² geldt voor marktplaatsgebonden bedrijven;
b. een maximum bruto vloeroppervlak van 23.250 m² geldt voor een groothandelscentrum;
c. een maximum bruto vloeroppervlak van 8.000 m² geldt voor leisure en kennis, met dien verstande dat:
    1. voor horeca en ondergeschikt zakelijk gebruik een maximum bruto vloeroppervlak van 2.500 m² geldt;
    2. voor ondersteunende detailhandel een maximum bruto vloeroppervlak van 1.500 m² geldt, met inachtneming van sub e;
d. een maximum bruto vloeroppervlak van 0 m² geldt voor logistieke bedrijven;
e. een maximum bruto vloeroppervlak van 1.500 m² geldt voor ondergeschikte detailhandel, met in achtneming van sub e;
f. het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak aan ondersteunende detailhandel en ondergeschikte detailhandel niet meer dan 1.500 m² bedraagt.

4.5.2 Parkeernormen

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 4.1.1 onder a t/m d zijn de volgende minimum parkeernormen van toepassing:

a. marktplaatsgebonden bedrijven en groothandelscentrum:
    1. 1 autoparkeerplaats per 125 m² verwerkingsoppervlak, met dien verstande dat opslagkoelcellen, logistieke productstraten, interne parkeergarages en het oppervlak van algemene ruimtes in een groothandelscentrum (entree) in dit geval niet tot het verwerkingsoppervlak worden gerekend;
    2. 1 vrachtwagenparkeerplaats per 1.000 m² verwerkingsoppervlak, met dien verstande dat:
        - bedrijfsruimtes die onderdeel zijn van het groothandelscentrum alsmede logistieke productstraten, alsmede kantoorruimtes in dit geval niet tot het verwerkingsoppervlak worden gerekend;
        - voorzieningen ten behoeve van laden en lossen voor 50% worden meegerekend als vrachtwagenparkeerplaats;
b. logistieke bedrijven: 1 autoparkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak;
c. leisure en kennis:
    1. 1 parkeerplaats per 7 m² bruto vloeroppervlak horeca, met dien verstande dat er geen parkeernorm van toepassing is indien de betreffende horeca is aan te merken als ondersteunende horeca als bedoeld in artikel 1.56 van deze planregels;
    2. 1 parkeerplaats per 42 m² bruto vloeroppervlak ondersteunende detailhandel;
    3. 1 autoparkeerplaats per 31 m² bruto vloeroppervlak voor de overige functies binnen leisure en kennis;
d. bij de toepassing van de parkeernormen als bedoeld onder a t/m c mag gebruik worden gemaakt van de volgende aanwezigheidspercentages zodat toepassing kan worden gegeven aan dubbelgebruik:

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag Avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondagmiddag
Bedrijfsruimte (auto)	100%	100%	5%	20%	0%	5%
Horeca	30%	40%	90%	70%	100%	40%
Experience overig	100%	100%	0%	100%	0%	100%

4.5.3 Uitzondering fustageopslag en laad- en losvoorzieningen

a. In afwijking van het bepaalde in lid 4.1 zijn laad- en losvoorzieningen en opslag van fustage en containers niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein uitgesloten - fustage en laden&lossen';
b. In afwijking van het bepaalde in lid 4.1.2 onder d is opslag van fustage en containers niet toegestaan voor de gronden die zijn gelegen tussen de figuur 'gevellijn' en de bestemming 'Gemengd'.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Marktplaatsgebonden bedrijven en logistieke bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 door meer marktplaatsgebonden bedrijven als bedoeld in artikel 1.51 van deze planregels en/of logistieke bedrijven als bedoeld in artikel 1.46 van deze planregels toe te staan, met dien verstande dat:

a. de maximum bruto vloeroppervlaktes marktplaatsgebonden bedrijven en logistieke bedrijven als bedoeld in lid 4.5.1 mogen worden uitgebreid met:
    1. maximaal 190.000 m², waarvan maximaal 75.000 m² marktplaatsgebonden bedrijven en maximaal 115.000 m² logistieke bedrijven, of;
    2. maximaal 135.000 m² marktplaatsgebonden bedrijven;
b. toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan indien:
    1. voldoende zeker is gesteld dat de verkeersverbinding ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - 2' wordt gerealiseerd en in gebruik zal worden genomen, of;
    2. zolang nog niet is zeker gesteld dat de verkeersverbinding ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - 2' wordt gerealiseerd en in gebruik zal worden genomen, ten hoogste 50% van de maximum bruto vloeroppervlaktes marktplaatsgebonden bedrijven en logistieke bedrijven wordt gerealiseerd en uit verkeersonderzoek blijkt dat de betreffende toename niet tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling leidt.

4.6.2 Parkeernormen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.2 indien uit onderzoek blijkt dat op andere adequate wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Fustageopslag en laad- en losvoorzieningen

Het bevoegd gezag mag het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein uitgesloten - fustageopslag en laad- en losvoorzieningen' als bedoeld in artikel 4.5.3, sub a te wijzigen of te schrappen, met dien verstande dat:

a. door middel van akoestisch onderzoek aangetoond wordt dat het toestaan van fustageopslag en laad- en losvoorzieningen op de betreffende gronden de omgevingskwaliteit van de omliggende woningen niet onevenredig aantast;
b. ook anderszins geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van

aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. wegverkeer als bedoeld in lid 5.4.1;
c. nutsvoorzieningen;
d. waterberging en waterhuishouding;
e. bovengrondse ongelijkvloerse transportverbindingen met bijbehorende ondersteuningsconstructie ten behoeve van de marktplaats voor sierteelt, alsmede voetgangersverbindingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - transportverbinding - 3';
f. tuinen en erven ten dienste van het wonen op de aangrenzende percelen aan de Hornweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
g. geluidwerende voorzieningen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn.

5.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
b. bestaande bovengrondse ongelijkvloerse transportverbindingen met bijbehorende ondersteuningsconstructie ten behoeve van de marktplaats voor sierteelt;
c. bestaande gebouwen ten behoeve van tuinen;
d. overige bouwwerken met een hoogte van maximaal 10 meter.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Wegverkeer

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1 onder b is ten behoeve van wegverkeer het volgende specifieke gebruik toegestaan:

a. het gemotoriseerde verkeer, fietsverkeer, en voetgangersverkeer;
b. verkeerswegen en parkeerplaatsen voor autoverkeer;
c. in- en uitritten;
d. fietspaden, voetpaden en ruiterpaden;
e. voorzieningen voor algemeen nut;

f. kunstwerken;
g. bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en straatverlichting;
h. groenvoorzieningen voor de begrenzing van de wegen en de parkeerplaatsen, zoals bermen en taluds;
i. ondergrondse en bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

5.4.2 Water

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1 onder d is ten behoeve van waterberging en waterhuishouding het volgende specifieke gebruik toegestaan:

a. waterlopen en waterplassen;
b. waterberging, wateraanvoer en waterafvoer als netwerk voor de waterhuishouding;
c. oevers en groenvoorzieningen langs het water;
d. de bij waterlopen en waterplassen behorende bouwwerken waaronder keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers;
e. infiltratievoorzieningen;
f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersvoorzieningen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen als bedoeld in artikel 1.36;
b. voet- en fietspaden;
c. nutsvoorzieningen;
d. waterberging en waterhuishouding;
e. geluidwerende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op en onder de gronden als bedoeld in lid 6.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. kleinschalige dagrecreatieve en/of speelvoorzieningen met een maximale hoogte van 3 meter;
b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
c. erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter;
d. overige bouwwerken met een hoogte van maximaal 10 meter.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

Artikel 7 Verkeer - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegverkeer als bedoel in lid 7.4;
b. waterberging en waterhuishouding;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn.

7.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 7.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. overige bouwwerken met een hoogte van maximaal 12 meter.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden als bedoeld in 7.1 van dit artikel is het volgende specifieke gebruik toegestaan:

a. het gemotoriseerde verkeer;
b. verkeerswegen voor autoverkeer;
c. voorzieningen voor algemeen nut;
d. kunstwerken;
e. bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals viaducten, bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en straatverlichting;
f. groenvoorzieningen voor de begrenzing van de wegen, zoals bermen en taluds.

Artikel 8 Verkeer - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Verkeersvoorzieningen algemeen

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegverkeer als bedoel in lid 8.4;
b. waterberging en waterhuishouding;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn.

8.1.2 Bijzonder gebruik voor verkeersvoorzieningen

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 8.1.1 is voorts het volgende gebruik toegestaan:

a. een ongelijkvloerse kruising met wegverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel'.

8.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 8.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. overige bouwwerken met een hoogte van maximaal 12 meter.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Wegverkeer

Op de gronden als bedoeld in 8.1 van dit artikel is het volgende specifieke gebruik toegestaan:

a. het gemotoriseerde verkeer;
b. verkeerswegen voor autoverkeer;
c. voorzieningen voor algemeen nut;
d. kunstwerken;
e. bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals viaducten, bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en straatverlichting;
f. groenvoorzieningen voor de begrenzing van de wegen, zoals bermen en taluds.

8.4.2 Openingstijden

Voor de verkeerswegen als bedoeld in 8.4.1 onder b gelden de volgende openingstijden:

a. de verkeersweg mag alleen worden opengesteld tussen 07.00 en 19.00 uur van doordeweekse dagen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de verkeersweg in geval van een calamiteit ook buiten de genoemde openingstijden worden opengesteld.

Artikel 9 Verkeer - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegverkeer als bedoel in lid 9.4;
b. waterberging en waterhuishouding;
c. bovengrondse ongelijkvloerse transportverbindingen met bijbehorende ondersteuningsconstructie ten behoeve van de marktplaats voor sierteelt, alsmede voetgangersverbindingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - transportverbinding - 3';
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn.

9.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 9.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. kleinschalige dagrecreatieve en/of speelvoorzieningen met een maximale hoogte van 3 meter;
b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
c. erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 3 meter;
d. bovengrondse ongelijkvloerse transportverbindingen met bijbehorende ondersteuningsconstructie ten behoeve van de marktplaats voor sierteelt, alsmede voetgangersverbindingen;
e. overige bouwwerken met een hoogte van maximaal 5 meter.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden als bedoeld in 9.1 van dit artikel is het volgende specifieke gebruik toegestaan:

a. het gemotoriseerde verkeer, fietsverkeer, en voetgangersverkeer;
b. verkeerswegen en parkeerplaatsen voor autoverkeer;
c. in- en uitritten;
d. fietspaden, voetpaden en ruiterpaden;
e. voorzieningen voor algemeen nut;
f. kunstwerken;
g. bouwwerken die geen gebouwen zijn en die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en straatverlichting;
h. groenvoorzieningen voor de begrenzing van de wegen en de parkeerplaatsen, zoals bermen en taluds;
i. ondergrondse en bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging en waterhuishouding.
b. groenvoorzieningen als bedoel in artikel 1.36;
c. bruggen ten behoeve van wegverkeer.

10.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 10.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken als ligplaats voor een woonschip, een bedrijfsvaartuig, een passagiersvaartuig, een pleziervaartuig en/of een stationerend vaartuig.

Artikel 11 Wonen - Lintbebouwing

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Wonen algemeen

De voor 'Wonen - Lintbebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen als bedoeld in artikel 1.76;
b. tuinen en erven ten dienste van het wonen;
c. bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 1.18;
d. parkeervoorzieningen en ontsluitingen ten behoeve van het wonen;
e. groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

11.1.2 Bijzonder gebruik voor wonen

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 11.1.1 is voorts het volgende gebruik toegestaan:

a. het uitoefenen van een aan-huisgebonden-beroep en/of -bedrijf als bedoeld in artikel 1.3 en 1.4,in samenhang met het wonen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op en onder de gronden als bedoeld in lid 11.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen (hoofdgebouwen) met bijbehorende bouwwerken;
b. overige bouwwerken.

11.2.2 Woningen (hoofdgebouwen) met bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woningen (hoofdgebouwen) met bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mag niet worden vermeerderd;
b. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen;
e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in dan wel maximaal 5 meter achter de aangeduide gevellijn te worden gebouwd, evenwijdig aan de weg;
f. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw van een vrijstaande woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen, mag maximaal 12 meter bedragen;
g. de bouwdiepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen;
h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen bij elke vrijstaande zijgevel;
i. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
    2. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    4. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;

5. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten;

j. de bouwdiepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken achter een hoofdgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
k. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte verdiepingsvloer vermeerderd met 0,30 meter bedragen tot een maximum van 4 meter;
l. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter respectievelijk 4,5 meter;
m. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd en tot maximaal 30 m²;
n. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd en minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
o. het bebouwingspercentage aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal 50%, waarbij het gezamenlijk oppervlakte niet meer mag bedragen dan:

Totale oppervlakte per bouwperceel	**Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken**
tot 300 m²	40 m²
300 tot 600 m²	50 m²
600 m² en groter	60 m²

p. gebouwde parkeervoorzieningen zijn niet onder het hoofdgebouw toegestaan;
q. de regels onder sub a tot en met p vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.1.

11.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken mag niet meer bedragen 3 meter;
c. het bepaalde onder sub a t/m b van dit lid is niet van toepassing op de bestaande bouwwerken.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de waterhuishouding;
d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Erkers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 ten behoeve van bouwen van een aan- en/of uitbouw aan de voorgevel (erker), met dien verstande dat:

a. deze afwijkingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast indien de diepte van de betreffende voortuin 2,5 meter of meer bedraagt;
b. de maximum diepte van de erker 1 meter bedraagt;
c. de maximum breedte van de erker 3/5 deel van de voorgevelbreedte van de woning bedraagt;
d. de bouwhoogte van de erker niet hoger is dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
e. de erker bedoeld is om de woonkamer of de keuken te vergroten.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

a. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
b. zelfstandige kantoorruimte;
c. bewoning als afhankelijke woonruimte;
d. recreatief nachtverblijf;
e. detailhandel;
f. horeca.

11.5.2 Aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huisgebonden-beroep en/of -bedrijf is toegestaan onder voorwaarde dat:

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

11.5.3 Parkeernormen

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 11.1 zijn de volgende minimum parkeernormen van toepassing:

Functie	**Aantal parkeerplaatsen**	
	minimaal	per
Woning groot >140 m²	2,2	woning
Woning middel 100 m²-140 m²	1,9	woning
Woning klein < 100 m²	1,5	woning

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Parkeernormen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5.3 indien uit onderzoek blijkt dat op andere adequate wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

11.6.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.1 en 11.5.1 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), zoals bedoeld in artikel 1.8, met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, als bedoeld in artikel 1.48;
b. op het perceel al een woning aanwezig is;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de aanleg en instandhouding van een hogedruk gastransportleiding, uitsluitend ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - gas';
b. de bescherming van de onder a genoemde gastransportleiding;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor de bescherming, het onderhoud en de instandhouding van de gastransportleiding.

Deze bestemming prevaleert boven de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden is bebouwing slechts toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

a. bouwwerken ten behoeve van de hogedruk gastransportleiding als bedoeld in lid 12.1 zijn toegestaan;
b. overige bouwwerken zijn niet toegestaan binnen een afstand van 4 meter, gemeten vanaf het hart van de aanduiding ‘hartlijn leiding - gas’, tenzij door het bevoegd gezag toepassing wordt gegeven aan de bevoegdheid in lid 12.3.

12.2.2 Uitzondering verbodsregel

Het verbod als bedoeld in lid 12.2.1 onder b is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

a. de veiligheid met betrekking tot de aanwezige gasleiding niet wordt geschaad door het realiseren van de betreffende bouwwerken;
b. de realisatie van de betreffende bouwwerken niet leidt tot de vestiging van nieuwe kwetsbare objecten;
c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende gastransportleiding/

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

12.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:

a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van graafwerkzaamheden;
d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;

e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen.

12.4.2 Uitzondering verbodsregel

Het verbod als bedoeld in lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

12.4.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning als bedoeld in 12.4.1 kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de leiding onevenredig wordt geschaad.

12.4.4 Onderzoeksplicht

Het bevoegd gezag wint voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.4.1 advies in bij de betrokken netbeheerder(s).

Artikel 13 Leiding - Hoogspanning

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de aanleg en instandhouding van een hoogspanningsverbinding, uitsluitend ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - hoogspanning';
b. de bescherming van de onder a genoemde hoogspanningsverbinding;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor de bescherming, het onderhoud en de instandhouding van de hoogspanningsverbinding.

Deze bestemming prevaleert boven de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden is bebouwing slechts toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

a. bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding als bedoeld in lid 13.1 zijn toegestaan;
b. overige bouwwerken zijn niet toegestaan binnen een afstand van 3 meter, gemeten vanaf het hart van de aanduiding ‘hartlijn leiding - hoogspanning', tenzij door het bevoegd gezag toepassing wordt gegeven aan de bevoegdheid in lid 13.3.

13.2.2 Uitzondering verbodsregel

Het verbod als bedoeld in lid 13.2.1 onder b is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

a. de veiligheid met betrekking tot de aanwezige hoogspanningsverbinding niet wordt geschaad door het realiseren van de betreffende bouwwerken;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende hoogspanningsverbinding.

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

13.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:

a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van graafwerkzaamheden;
d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen.

13.4.2 Uitzondering verbodsregel

Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

13.4.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning als bedoeld in 13.4.1 kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de verbinding onevenredig wordt geschaad.

13.4.4 Onderzoeksplicht

Het bevoegd gezag wint voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 advies in bij de betrokken netbeheerder(s).

Artikel 14 Waterstaat - Waterkering

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken. Deze bestemming prevaleert boven de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die nodig zijn voor het behoud of het onderhoud van de waterkering, waaronder keermuren, bruggen, duikers, bakens en lichten;
b. de bouwhoogte van de onder a. van dit lid bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen kan, met in achtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor het bouwen op de andere voor deze gronden geldende bestemmingen. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen dient er een watervergunning te zijn verleend door het Hoogheemraadschap van Rijnland en/of het Hoogheemraadschap van Amstel, Gooi en Vecht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Algemene regels ten aanzien van maatvoeringen

16.1.1 Bestaande maten

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

16.2 Algemene regels voor ondergronds bouwen

16.2.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de planverbeelding, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut;
b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse werken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
c. bij het berekenen van de blijkens de planverbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

16.2.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

16.2.3 Afwijken van de regels voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 voor:

a. het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse diepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat:
    1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
    2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
b. het bouwen buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg ten minste 3 meter bedraagt.

16.3 Algemene regels voor ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals:

a. plinten, pilasters, kozijnen, standplaatsen voor hemelwater, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en liftschachten;
b. gevel- en kroonlijsten, luifels, uitgebouwde bijbehorende bouwwerken, balkons en overstekende daken;

c. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water-rioolstoffen;
d. hijsinrichtingen;

buiten beschouwing gelaten, voor zover de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

16.4 Algemene regels voor afstanden

16.4.1 Afstand voor watergangen

Onverminderd het bepaalde in de bestemmingsregels dient de afstand tussen gebouwen en andere bouwwerken enerzijds en de boveninsteek van een watergang ten minste 4 meter te bedragen, tenzij in de regels anders is bepaald.

16.4.2 Afwijken van afstandregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.4.1, teneinde de voorgeschreven afstandmaat tot de watergang te verkleinen indien dit noodzakelijk is, mits vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Verbod op gebruik van gronden

17.1.1 Strijdig gebruik van gronden

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden:

a. als inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
b. als inrichtingen en bedrijven als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
c. als opslagplaats voor bagger- en grondspectie;
d. als opslagplaats voor materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, vloeibare afvalstoffen of brandstoffen;
e. als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
f. als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen vóór de gevelrooilijn;
g. ten behoeve van het gebruik van gronden en bebouwing als parkeergelegenheid voor reizigers die reizen vanaf de luchthaven Schiphol, tenzij het bezoekers van de toeristisch-recreatieve voorziening als bedoeld in artikel 3 betreft;
h. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
i. voor het storten, lozen of verwerken van vloeibare of vaste afvalstoffen;
j. ten behoeve van parkeren, anders dan voor de binnen het plangebied van dit plan aanwezige bedrijven;
k. ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten;
l. als ligplaats voor een woonschip, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig, pleziervaartuig en/of stationerend vaartuig;
m. voor opslag ten behoeve van privé-doeleinden anders dan op gronden met de aanduiding 'tuin';
n. het gebruik van gronden en bouwwerken indien dit leidt tot een toename van stikstofemissie ten opzichte van de bestaande situatie;
o. het bepaalde in sub n geldt niet voor het gebruik waarbij de stikstofemissie toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie mits:
    1. deze toename, afzonderlijk en in combinatie met andere projecten of handelingen, niet leidt tot een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden, of;
    2. uit onderzoek blijkt dat deze toename, afzonderlijk en in combinatie met andere projecten of handelingen, leidt tot een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden maar deze stikstofdepositie geen significant verstorend effect heeft als bedoeld in artikel 2.7 onder 2 van de Wet natuurbescherming. .

17.1.2 Uitzonderingen

Dit verbod geldt niet voor:

a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 17.1.1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels mag worden gebruikt;
b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en bagger- en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
c. het gebruik van niet-bebouwde grond voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een gemeentelijke verordening vergunning of ontheffing is vereist, en deze is verleend;
d. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en/of de datacommunicatie, met uitzondering van:

1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;

e. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van minder dan 4";
f. hoogspanningsleidingen;
g. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of minder en/of een lengte van 10 kilometer of minder.

17.2 Verbod op gebruik van bouwwerken

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt tenminste verstaan:

a. het gebruik van bouwwerken voor/als automatenhallen, seksinrichtingen, raam- respectievelijk, straatprostitutie en prostitutiebedrijven.

17.3 Water

Binnen het plan dient minimaal 66.128 m² open water aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd, met dien verstande dat sprake is van:

a. 49.967 m² ten noordwesten van de rijweg van de Legmeerdijk;
b. 16.161 m² ten zuidoosten van de rijweg van de Legmeerdijk .

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - beperking aantrekken vogels'

a. Op de gronden die zijn aangewezen als gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - beperking aantrekken vogels' is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:
   1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
   2. viskwekerijen met extramurale bassins;
   3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
   4. natuurreservaten en vogelreservaten;
   5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

b. In afwijking van sub a is dit grondgebruik of deze bestemming toegestaan voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op 20 februari 2003.

c. In afwijking van sub a is dit grondgebruik of deze bestemming eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart;

d. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de regels in de bestemming die ter plaatse gelden, prevaleert de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - beperking aantrekken vogels'.

18.2 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - beperking bebouwing'

a. Op de gronden die als gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - beperking bebouwing 3' op de verbeelding bij dit plan zijn aangewezen, zijn met het oog op externe veiligheid de volgende regels van toepassing:
   1. Er zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaand gebruik;
   2. In afwijking van sub a onder 1 zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten met een kantoor- of bedrijfsfunctie toegestaan, mits het aantal werknemers dat er verblijft niet meer dan 22 per hectare bedraagt;
   3. In afwijking van sub a onder 1 is eveneens herstructurering van een gebied met objecten met een kantoor- of bedrijfsfunctie toegestaan, indien dit niet leidt tot een toename van het aantal werknemers per hectare binnen dit gebied.

b. Op de gronden die als gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - beperking bebouwing 4' op de verbeelding bij dit plan zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidsbelasting geen geluidsgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens:
   1. bestaand gebruik van een geluidsgevoelig gebouw;
   2. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;

c. Van bestaand gebruik als bedoeld in dit lid is sprake indien op 1 januari 2018 op de desbetreffende plaats een gebouw of object rechtmatig aanwezig is of een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een gebouw of object op de desbetreffende plaats, mits binnen zes maanden na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt;

d. In afwijking van sub a en b zijn de daarin bedoelde objecten en gebouwen eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart;

e. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de regels in de bestemming die ter plaatse gelden, prevaleert de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - beperking bebouwing 3' dan wel de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - beperking bebouwing 4'.

18.3 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - hoogtebeperkingen'

a. Op de gronden die als gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - hoogtebeperkingen' op de

verbeelding bij dit plan zijn aangewezen, zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de 'Overzichtskaart Hoogtebeperkingen' als opgenomen in de bijlage van het LIB aangegeven maximale waarden ten opzichte van N.A.P.

b. In afwijking van sub a is een object dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien:
   1. het object opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning of voor het object een dergelijke vergunning is verleend;
   2. het herbouw, verbouw of vervangende nieuwbouw betreft van objecten als bedoeld onder 1, mits de hoogte en het totale volume van het oorspronkelijke object niet worden overschreden.
c. In afwijking van sub a is een object dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.
d. Op de in sub a bedoelde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden reiken tot een hoogte boven de in dat lid bedoelde maximale waarden.
e. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de regels in de bestemming die ter plaatse gelden, prevaleert de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - hoogtebeperkingen'.

18.4 Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding'

a. Op de gronden die als gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' op de verbeelding bij dit plan zijn aangewezen, geldt dat nieuwe kwetsbare objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege de veiligheidszone ten gevolge van de nabijgelegen gasleiding.
b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' dat kwetsbare objecten zijn toegestaan conform de andere daar voorkomende bestemming(en) indien is aangetoond dat de betreffende gronden niet meer binnen de plaatsgebonden risico contour 10^{-6} van de gasleiding zijn gelegen.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

19.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor afwijkingen van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met ten hoogste 15%, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

19.2 Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor:

a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals bewaarplaatsen voor huisvuilcontainers, gasdrukregelstations, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, wachthuisjes en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter en de oppervlakte niet meer dan 110 m² bedragen;
b. het bouwen van geluidwerende voorzieningen, vrijstaande muren, riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, zonnecollectoren, en informatie- en reclameborden;
c. het plaatsen van bouwwerken die geen gebouwen zijn ten behoeve van zend-, ontvangsten of sirenemasten op elk gebouw, met in achtneming van de hoogtebeperkingen die gelden ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol;
d. overschrijdingen van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3 meter;
e. overschrijding van de maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder d., voor lift- en trappenhuizen, glazenwasserinstallaties, (centrale) verwarmingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, (schotel)antennes, antenne-installaties en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen, met ten hoogste 3 meter;
f. overschrijding van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen, anders dan bedoeld onder d., voor bordessen, dakoverstekken, overstekende verdiepingen, luifels, gevelversieringen, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, met ten hoogste 3 meter;
g. het bepaalde onder a. tot en met f. van dit artikel is slechts van toepassing indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag mag het bestemmingsplan wijzigen door de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. het aanpassen van opgenomen regels van de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na vaststelling het plan worden gewijzigd.

Artikel 21 Algemene procedureregels

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het voorgenomen besluit bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen over het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%.

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

22.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

d. Het bepaalde onder a. van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

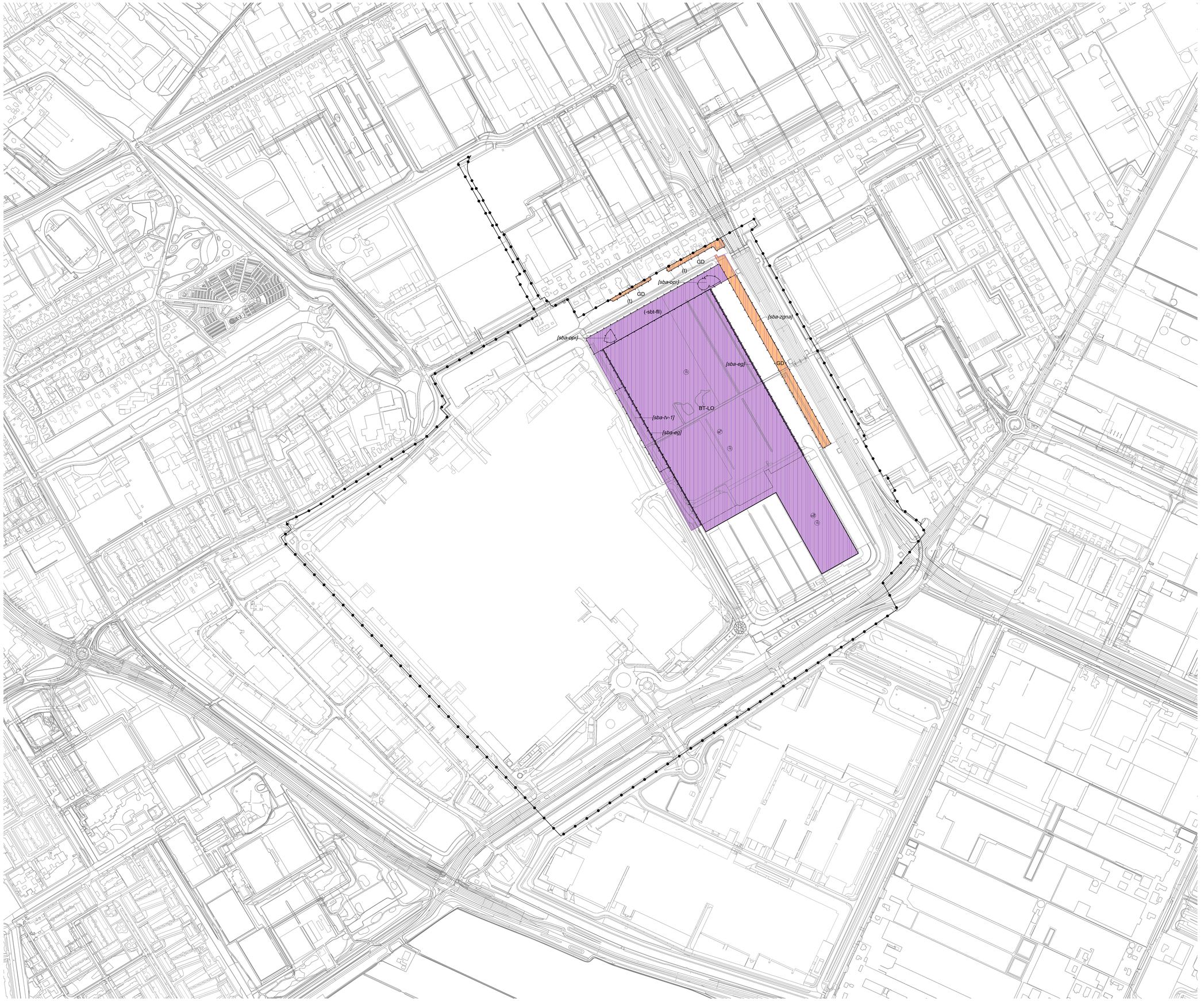
23.1 Vervangen bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening:

- het bestemmingsplan 'N201-zone, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 14 februari 2002 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 27 januari 2004 en 28 november 2006;
- het bestemmingsplan '1e Herziening N201-zone', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 27 januari 2005 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 23 augustus 2005 en 28 november 2006.

23.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV.



Gemeente Aalsmeer

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

BT-LO — Bedrijventerrein - Locatie Oost

GD — Gemengd

Gebiedsaanduidingen

luchtvaartverkeerzone - beperking aantrekken vogels

luchtvaartverkeerzone - hoogtebeperkingen

Functieaanduidingen

(-sbt-fll) — specifieke vorm van bedrijventerrein uitgesloten - fustage en laden en lossen

(t) — tuin

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-eg] — specifieke bouwaanduiding - entreegebouwen

[sba-opr] — specifieke bouwaanduiding - opslagruimte

[sba-tv-1] — specifieke bouwaanduiding - transportverbinding - 1

[sba-zgna] — specifieke bouwaanduiding - zoekgebied naamsaanduiding

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

15 — maximum bouwhoogte (m)

50 — maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

gevellijn

Verklaringen

Basisregistratie Grootschalige Topografie (pdok BGT d.d. 22-09-2022)

0 75 150 225 300 m

Planinformatie

Datum	Planstatus
	Vooronterwerp
11-01-2023	Ontwerp
<03-04-2023>	Vastgesteld
	Onherroepelijk
	Geconsolideerde versie

Informatie bij	Gemeente Aalsmeer
Gemaakt door	Van Rooijen & Partners Bureau voor planologie en planvorming FREDERIKSPLEIN 1 1017 XK AMSTERDAM T. 020 - 625 75 25 F. 020 - 625 82 76 E. info@vanrooijenpartners.nl
Schaal	1 :3000/ A0
Plancode	NL.IMRO.0358.05AG-VG01

Partiële herziening bestemmingsplan Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV