Bundel - 1a.Commissie Ruimte Beeldvormend van 3 juni 2025

0.1 Afsprakenlijst beeldvormende commissie Ruimte van 3 juni 2025
AFSPRAKENLIJST Beeldvormende Commissie Ruimte 03-06-2025

1 Opening door de voorzitter van de Commissie Ruimte, mevrouw M.J. Geisler

2 Vaststelling van de agenda
Agenda Beeldvormende commissie R 03-06-2025

3 Actieve informatie uit het college

4 Mededelingen vanuit de fracties

5 Presentatie Ruimtelijke projecten
Portefeuillehouders: L.B. Kabout en S.J.R. de Vries
Het doel van deze presentatie is het toelichten van de actuele ontwikkelingen bij de Ruimtelijke woningbouwprojecten.
Vergaderorde:
Presentatie 10 minuten
Gelegenheid voor het stellen van vragen (20 min.)
Oplegnotitie Presentatie Beeldvormende Commissie Ruimte 8apr2025
20250603_presentatie projecten Aalsmeer gemeenteraad

6 Presentatie Meerjarenprojectenplan (MPP) Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028
Portefeuillehouder: S.A.S. Spaargaren
Tijdens de presentatie wordt de commissie geïnformeerd over de jaarlijkse actualisatie van het MPP Buitenruimte en is er gelegenheid voor het stellen van inhoudelijke en technische vragen over het programma of specifieke projecten. Tijdens de raadsvergadering wordt de gemeenteraad gevraagd een besluit te nemen over het MPP.
Het doel van het MPP is het planmatig op orde houden en verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, financiële dekking te verkrijgen voor de uitvoering van werken in de periode 2025-2028 om dit te bereiken en inzicht te geven in de uit
te voeren projecten en beheermaatregelen, de verwachte uitgaven en inkomsten en de ontwikkeling van de reserve voor de buitenruimte.
Vergaderorde:
Presentatie 10 minuten
Stellen van vragen 20 minuten
Gelegenheid voor inspraak
Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder
Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder
Vrije gespreksronde waar fracties elkaar kunnen bevragen en van gedachten kunnen wisselen om een beeld te vormen van het voorstel
Oplegnotitie Presentatie MPP Buitenruimte 2025-2028 Beeldvormende Commissie 3 juni 2025
Presentatie MPP Aalsmeer 2025-2028 Beeldvormende commissie Ruimte 2025-06-03
20250520 Getekend raadsvoorstel MPP Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028
Raadsbesluit MPP Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028
MPP Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 - Bijlage 2 - Indicatieve planning
MPP Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 - Bijlage 3 - Tekstuele toelichting
20250603 Memo 43 Beantwoording technische vragen beeldvormende commissie Ruimte - MPP Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028

7 Peilnota Uitgangspunten ontwikkeling Fort Kudelstaart
Portefeuillehouders: S.A.S. Spaargaren
Het doel van deze peilnota is om de gemeenteraad een beeld te laten vormen van de vijf mogelijke scenario's voor Fort Kudelstaart. De raad wordt gevraagd om in de oordeelsvormende commissie een richting aan te geven aan de hand van deze scenario's. In een latere raadsvergadering zal dan besluitvorming plaatsvinden over het uitgewerkte scenario.
Vergaderorde:
Gelegenheid voor inspraak
Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder
Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder
Vrije gespreksronde waar fracties elkaar kunnen bevragen en van gedachten kunnen wisselen om een beeld te vormen van het voorstel
20250520 Raadsinformatiebrief proces ontwikkling Fort Kudelstaart
20250520 peilnota gemeenteraad uitgangpunten ontwikkeling Fort bij Kudelstaart 2025
Bijlage 1 peilnota Achtergrondinformatie ontwikkeling Fort Kudelstaart 15 mei 2025
Bijlage 2 peilnota MJOP Fort Kudelstaart jaren 2025 - 2050 van 8 april 2025

Bijlage 3 Achtergrondinformate planregels bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005
Bijlage 3 peilnota plattegrond Fort bij Kudelstaart 18-08-2016
20250603 MEMO 45 Beantwoording technische vragen fracties GroenLinks-PvdA inzake peilnota Fort Kudelstaart

8 Vaststellen Participatie aanpak Omgevingsvisie Aalsmeer
Portefeuillehouder: L.B. Kabout
Het doel van de Participatie aanpak Omgevingsvisie Aalsmeer is om een breed gedragen Omgevingsvisie op te stellen door hieraan de volgende participatiedoelen aan te koppelen:
1.Bewustwording creëren voor maatschappelijke vraagstukken in Aalsmeer;
2.Vergroten van de inhoudelijke kwaliteit van de Omgevingsvisie en
3.Zorgen voor begrip en legitimiteit voor de gemaakte keuzes.
Vergaderorde:
Gelegenheid voor inspraak
Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder
Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder
Vrije gespreksronde waar fracties elkaar kunnen bevragen en van gedachten kunnen wisselen om een beeld te vormen van het voorstel

20250506 Getekend raadsvoorstel participatie aanpak Omgevingsvisie
RAADSBESLUIT participatie aanpak Omgevingsvisie Aalsmeer
20250506 Participatieaanpak Omgevingsvisie

9 Aangepast paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer vaststellen vanwege tussenuit-spraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.
Portefeuillehouder: S.A.S. Spaargaren
Het doel van dit voorstel is om uitvoering te geven aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 juli 2023 voor wat betreft het gewijzigd vaststellen van het paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf door het aanpassen van de plangrens.
Vergaderorde:
Gelegenheid voor inspraak
Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder
Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder
Vrije gespreksronde waar fracties elkaar kunnen bevragen en van gedachten kunnen wisselen om een beeld te vormen van het voorstel

20250513 Getekend raadsvoorstel aangepast paraplubestemingsplan kamerverhuurbedrijf def
RAADSBESLUIT paraplubestem kamerverhuur
regels PPbp Kamerverhuur
toelichting PPbp Kamerverhuur
verbeelding ppbp kamerverhuur
20250603 MEMO 44 beantwoording raadsvragen paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf

10 Vaststellen actualisatie grondexploitaties Aalsmeer per 1-1-2025
Portefeuillehouder: L.B. Kabout
Het doel van dit voorstel is te voldoen aan het besluit begroting en verantwoording (BBV) dat voorschrijft om grondexploitaties minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw door de raad te laten vaststellen.
Vergaderorde:
Gelegenheid voor inspraak
Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder
Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder
Vrije gespreksronde waar fracties elkaar kunnen bevragen en van gedachten kunnen wisselen om een beeld te vormen van het voorstel

20250506 Getekend raadsvoorstel Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2025 Aalsmeer (1)
RAADSBESLUIT Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2025 Aalsmeer
Bijlage 1. Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2025 Aalsmeer
Bijlage 2. Fasering winst- en resultaatneming per 1-1-2025
Bijlage 3. Overzicht van voorzieningen voor grondexploitaties per 1-1-2025
Bijlage 4. Afdracht bovenwijkse voorzieningen per 1-1-2025

11 Regionale samenwerking

12 Sluiting

Gemeente Aalsmeer

AFSPRAKENLIJST BEELDVORMENDE COMMISSIE RUIMTE
D.D. 3 JUNI 2025

BEELDVORMENDE COMMISSIE R

Aanwezig:
Voorzitter: mevrouw M.J. Geisler
Griffier: mevrouw M.J.M. Nijman-de Zeeuw
CDA: mevrouw M. van Diemen en de heren M.P. Buskermolen, P.F. van den Nouland, D. van Willegen, G.J.H. Winkels en B.P. Adema
VVD: de dames E.S.I. Mijwaart en M. Vleghaar en de heren J.G.E. Bouwmeester en E.P. Abbenhuës
Absoluut Aalsmeer: de dames C. van Hilst-Dekker en G. Holtrop en de heren W.T.J.M. Koster en D. Kuin
D66: de heren W. Kikkert en J. van der Tol
GroenLinks: mevrouw P. Lakerveld
PvdA: de heer J.H. Buisma
FlorAalsmeer: mevrouw J. Keessen en de heer D.J. Biesheuvel

Portefeuillehouders: de heren L.B. Kabout, S.A.S. Spaargaren en S.J.R. de Vries

Agenda punt	Onderwerp	Afspraak
1.	Opening door de voorzitter, mevrouw M.J. Geisler	
2.	Vaststelling van de agenda	Conform vastgesteld
3.	Actieve informatie uit het college	Er is geen actieve informatie uit het college

4.	Mededelingen vanuit de fracties	Er zijn geen mededelingen vanuit de fracties
5.	**Presentatie Ruimtelijke projecten** Portefeuillehouder: L.B. Kabout en S.J.R. de Vries Toezeggingen: 1.Op het plan Legmeerdijk 326 (short stay) wordt rond de zomer teruggekomen; 2.Op het aantal sociale huurwoningen in Westeinderhagen wordt schriftelijk teruggekomen; 3.Het mogelijke probleem rond aansluitingen door Liander wordt schriftelijk beantwoord; 4.Op de mogelijke problemen betreffende de Liander aansluiting bij de appartementen op Greenpark Oost wordt schriftelijk teruggekomen.	De commissie is van mening dat dit onderwerp voldoende is besproken. De vragen rondom doorverkoop van sociale woningen zal door de heer Buisma alsnog schriftelijk worden ingediend.
6.	**Presentatie Meerjarenprojectenplan (MPP) Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028** Portefeuillehouder: S.A.S. Spaargaren Toezeggingen: 1.De vraag van het CDA inzake de afsluiting van de Kudelstaartseweg en het geen gebruik maken van voetpad/fietspad wordt nog schriftelijk beantwoord; 2.Er wordt nog teruggekomen op de vraag van AA of de nutsbedrijven op hetzelfde niveau verkeren bij de riolering/dijkverzwaring van de Kudelstaartseweg.	Door naar de oordeelsvormende commissie Ruimte van 10-06-2025-2025
7.	**Peilnota Fort Kudelstaart** Portefeuillehouder: S.A.S. Spaargaren Er is ingesproken door de heer R. Bakker, voorzitter Scouting Tiflo Aalsmeer. Toezeggingen: 1.De drie begripsvragen waarover nadere uitleg is gevraagd door de fractie PvdA, worden schriftelijk beantwoord; 2.Mogelijkheid om de scouting te huisvesten op het terrein van Fort Kudelstaart zal langs het huidige bestemmingsplan worden gehouden en hierop zal schriftelijk worden terug gekomen.	Door naar de oordeelsvormende commissie Ruimte van 10-06-2025-2025

8.	**Vaststellen Participatie aanpak Omgevingsvisie Aalsmeer** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Toezeggingen: -	Door naar de raadsvergadering van 26-06-2025 als akkoordstuk
9.	**Vaststellen aangepast paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer** Portefeuillehouder: S.A.S. Spaargaren Toezeggingen: -	Door naar de oordeelsvormende commissie Ruimte van 10-06-2025-2025
10.	**Vaststellen van de actualisatie grondexploitaties per 01-01-2025** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Toezeggingen: -	Door naar de oordeelsvormende commissie Ruimte van 10-06-2025-2025
11.	**Regionale samenwerking**	Er zijn geen mededelingen met betrekking tot de regionale samenwerking.
12.	**Sluiting**	De voorzitter sluit de vergadering om 22.25 uur

Gemeente Aalsmeer

AGENDA VOOR DE VERGADERING VAN DE
COMMISSIE RUIMTE
op dinsdag 3 juni 2025, 20.00 uur

BEELDVORMEND
Fracties kunnen hun vragen indienen tot 12 uur op de vrijdag voor de vergadering. Het college beantwoordt de vragen op de dinsdag daarna.
Het doel van een beeldvormende vergadering is dat alle deelnemers dezelfde informatie hebben over een voorstel.

Tijd	Agenda punt	Onderwerp
20.00	1.	**Opening door de voorzitter van de Commissie Ruimte, mevrouw M.J. Geisler** **Griffier: M.J.M. Nijman-de Zeeuw**
20.02	2.	**Vaststelling van de agenda**
	3.	**Actieve informatie uit het college**
	4.	**Mededelingen vanuit de fracties**
20.05	5.	**Presentatie Ruimtelijke projecten** Portefeuillehouders: L.B. Kabout en S.J.R. de Vries *Het doel van deze presentatie is het toelichten van de actuele ontwikkelingen bij de Ruimtelijke woningbouwprojecten.* **Vergaderorde:** 1. Presentatie 10 minuten 2. Gelegenheid voor het stellen van vragen (20 min.)
20.35	6.	**Presentatie Meerjarenprojectenplan (MPP) Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028** Portefeuillehouder: S.A.S. Spaargaren Tijdens de presentatie wordt de commissie geïnformeerd over de jaarlijkse actualisatie van het MPP Buitenruimte en is er gelegenheid voor het stellen van inhoudelijke en technische vragen over het programma of specifieke projecten. Tijdens de raadsvergadering wordt de gemeenteraad gevraagd een besluit te nemen over het MPP. *Het doel van het MPP is het planmatig op orde houden en verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, financiële dekking te verkrijgen voor de uitvoering van werken in de periode 2025-2028 om dit te bereiken en inzicht te geven in de uit te voeren projecten en beheermaatregelen, de verwachte uitgaven en inkomsten en de ontwikkeling van de reserve voor de buitenruimte.* **Vergaderorde:** 1. Presentatie 10 minuten 2. Stellen van vragen 20 minuten 3. Gelegenheid voor inspraak 4. Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder

		5. Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder 6. Vrije gespreksronde waar fracties elkaar kunnen bevragen en van gedachten kunnen wisselen om een beeld te vormen van het voorstel
21.20	7.	**Peilnota Fort Kudelstaart** Portefeuillehouders: S.A.S. Spaargaren *Het doel van deze peilnota is om de gemeenteraad een beeld te laten vormen van de vijf mogelijke scenario's voor Fort Kudelstaart. De raad wordt gevraagd om in de oordeelsvormende commissie een richting aan te geven aan de hand van deze scenario's. In een latere raadsvergadering zal dan besluitvorming plaatsvinden over het uitgewerkte scenario.* **Vergaderorde:** 1. Gelegenheid voor inspraak 2. Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder 3. Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder 4. Vrije gespreksronde waar fracties elkaar kunnen bevragen en van gedachten kunnen wisselen om een beeld te vormen van het voorstel
21.50	8.	**Vaststellen Participatie aanpak Omgevingsvisie Aalsmeer** Portefeuillehouder: L.B. Kabout *Het doel van de Participatie aanpak Omgevingsvisie Aalsmeer is om een breed gedragen Omgevingsvisie op te stellen door hieraan de volgende participatiedoelen aan te koppelen:* *1.Bewustwording creëren voor maatschappelijke vraagstukken in Aalsmeer;* *2.Vergroten van de inhoudelijke kwaliteit van de Omgevingsvisie en* *3.Zorgen voor begrip en legitimiteit voor de gemaakte keuzes.* **Vergaderorde:** 1. Gelegenheid voor inspraak 2. Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder 3. Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder 4. Vrije gespreksronde waar fracties elkaar kunnen bevragen en van gedachten kunnen wisselen om een beeld te vormen van het voorstel
22.20	9.	**Vaststellen aangepast paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer** Portefeuillehouder: S.A.S. Spaargaren *Het doel van dit voorstel is om uitvoering te geven aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 juli 2023 voor wat betreft het gewijzigd vaststellen van het paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf door het aanpassen van de plangrens.* **Vergaderorde:** 1. Gelegenheid voor inspraak 2. Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder 3. Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder 4. Vrije gespreksronde waar fracties elkaar kunnen bevragen en van gedachten kunnen wisselen om een beeld te vormen van het voorstel
22.50	10.	**Vaststellen van de actualisatie grondexploitaties per 01-01-2025** Portefeuillehouder: L.B. Kabout *Het doel van dit voorstel is te voldoen aan het besluit begroting en verantwoording (BBV) dat voorschrijft om grondexploitaties minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw door de raad te laten vaststellen.*

		Vergaderorde: 1. Gelegenheid voor inspraak 2. Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder 3. Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder 4. Vrije gespreksronde waar fracties elkaar kunnen bevragen en van gedachten kunnen wisselen om een beeld te vormen van het voorstel
23.20		**Regionale samenwerking**
23.30		**Sluiting**

Oplegnotitie Presentatie Beeldvormende Commissie Ruimte
Datum commissie: 8 april 2025

Onderwerp	Presentatie ruimtelijke projecten
Portefeuillehouder	B. Kabout en W. Kikkert
Toelichting:	*In deze toelichting dienen de volgende items aan de orde komen:* 1. **Doel** Graag nemen wij u mee in de actuele ontwikkelingen bij de ruimtelijke woningbouwprojecten in Aalsmeer. 2. **Introductie:** We lichten de voortgang en eventuele wijzigingen in de projecten toe naar aanleiding van het vorige gesprek in de commissie over dit onderwerp in april 2024. Vanzelfsprekend kijken we ook vooruit naar zaken en besluiten die deze periode aan de orde zullen komen. *3.* **Spreker(s)** Marjan Klein (ambtelijk opdrachtgever ruimtelijke projecten) 4. **Bijlage(n)** Projectenpresentatie (ppt bestand)



Ruimtelijke woningbouw-projecten

Stedelijke Ontwikkeling

SvZ 3 juni 2025

Inhoud

- Inleiding
- Opgeleverde projecten
- Projecten in uitvoering
- Projecten in ontwikkeling
- Overige initiatieven
- Woningbouwoverzicht

Inleiding

- Update ruimtelijke woningbouwprojecten
  - Stand van zaken
  - Kansenkaart wonen
  - Verdeling in segmenten
- Visies in ontwikkeling (relatie met projecten)
  - Woonvisie (vastgesteld Q4 2024)
  - Woon-zorg-welzijn visie (vastgesteld Q1 2025)
  - Gebiedsvisie Kudelstaart Q1 2025
  - Uitgangspuntennotitie Schinkelpolder Q1 2025
  - Verkeerscirculatieplan Q2 2025
  - Omgevingsvisie Q3/Q4 2026
  - Parkeernota 2026 (in ontwikkeling)

Projecten in uitvoering

Hornmeer - Meervalstraat







Actieve grondexploitatie

Programma

- 80 woningen, waarvan 12 grondgebonden sociale koop en 1 app sociale huur, 30 middelduur koop en 37 dure koop

Gereed

- Bestemmingsplan (onherroepelijk)
- Definitieve gunning aan Thunnissen Q3 2021
- Grondverkoop overeenkomst en levering grond
- Omgevingsvergunning(voor zowel grondgebonden woningen als appartementen) onherroepelijk
- Bouw gestart

Nog te gaan

- Q3 2025 Oplevering woningen
- Q3 2025 woonrijp maken

Hornmeer - Roerdomplaan





Actieve grondexploitatie

Programma

61 huurappartementen, waarvan 30 sociale, 18 middeldure (zorg)huurwoningen, 13 dure (zorg)huurwoningen met zorgplint, 1e lijnzorg. Ontwikkelaar heeft inspanningsverplichting vullen zorgplint.

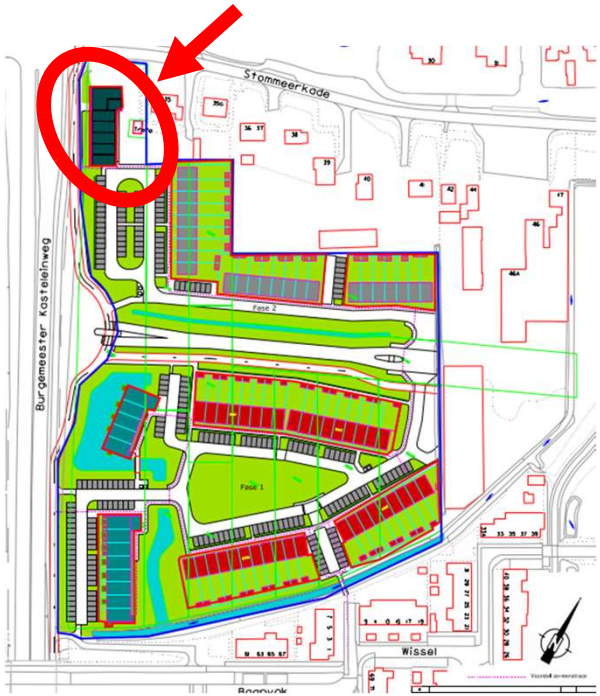
Gereed

- Bestemmingsplan (onherroepelijk)
- Publicatie grondlevering (Didamarrest) Overeenkomst grondverkoop Q4 2021
- Omgevingsvergunning (onherroepelijk)
- Bouwrijp maken
- Bouw gestart

Nog te gaan

- Q3 2025 oplevering woningen
- Q3 2025 woonrijpmaken
- Invulling zorgplint

De Tuinen van Aalsmeer – Polderzoom 1





Actieve grondexploitatie

Programma

128 woningen, waarvan 51 app sociale huur, 37 grondgebonden sociale koop, 16 app middeldure huur en 24 grondgebonden middelduur koop

Gereed

- Zuid en Noord (We Build Homes)
- 16 appartementen bouw gestart

Nog te gaan

- Oplevering 16 appartementen (Q2 2025)
- Woonrijp maken Q3 2025

Projecten in ontwikkeling

Bilderdammerweg 6-30 (Eigen Haard)





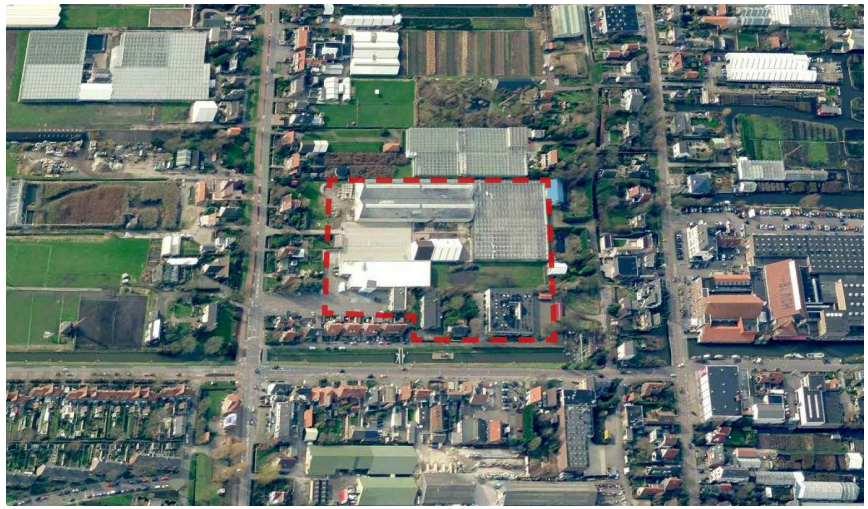
Actieve grondexploitatie
Grond eigendom van gemeente

Programma
26 sociale huurwoningen en 8 grondgebonden koopwoningen, waarvan minimaal 50% middelduur)

Gereed
- Intentieovereenkomst Q4 2024
- Sloop woningen Q4 2024
- Projectnota en grondexploitatie Q1 2025

Nog te gaan
- ***Sociale huurwoningen***
  - Koopovereenkomst Q2 2025
  - Omgevingsvergunning Q3 2025
  - Start bouw Q1 2026
- ***Overige woningen***
  - Tam omgevingsplan in raad Q3 2025
  - Tenderprocedure 2025-2026
  - Omgevingsvergunning Q4 2027
  - Start bouw 2028

Green Park – deelgebied 2 woningbouw





Actieve grondexploitatie

Programma

- 24 appartementen (middelduur)
- 7 grond gebonden woningen (vrije sector)

Gereed

- Bestemmingsplan deelgebied 2-Oost vastgesteld en onherroepelijk
- Omgevingsvergunning appartementen en 2 woningen verleend
- Start bouw supermarkt Q2 2025

Nog te gaan

- Start bouw appartementen en woningen (Q2 2025)

Oosteindedriehoek 1/2





Facilitair project

Programma

Divers woonprogramma (ca. 1.600 woningen) in meerdere fasen. Fase 1 bevat 850 woningen en bestaat uit 3 deelgebieden.

Stand van zaken fase 1

- **Startnotitie** vastgesteld oktober 2021
- **AOK** op 21 december 2022 gesloten
- **Programma** (met consortium): 852 woningen, waarvan 214 sociaal, 257 midden en 381 dure woningen.
- **Start verkoop** 1e kwartaal 2025 (eerste 142 woningen)
- **Vergroten goedkoop programma** 23 woningen extra

Oosteindedriehoek 2/2





- **Grondstrategie**: **WVG** (gevestigd in 2022)
  Ontwikkelaar is eigenaar van alle percelen (behalve 1). Resterende eigenaar: zelfrealisatie i.s.m. ontwikkelaar
  Faciliterende Grex: Q4 2023
- **Bestemmingsplan** deelgebied 1:
  Vaststelling 13 juli 23, onherroepelijk sinds 19 juni 2024
- **Stedenbouwkundig plan** Raad geïnformeerd Q3 uitbreiding programma sociaal (23 woningen)
- **Verkeer:** Rotonde Legmeerdijk: afstemming provincie
- **Doorkijk:** Starten met deelgebied 2 (Aalsmeerderweg), en deelgebied 3 (Legmeerdijk richting Snoekbaarsstraat)

Ophelialaan 230/Thijselaan 2 (De Hoeksteen)





Actieve grondexploitatie (eigen grond)

Programma

22 woningen ggb koop, waarvan 7 sociaal (6 huur en 1 koop), 9 middelduur en 6 duur.

Gereed

- Startnotitie vastgesteld op 16 maart 2023
- Bestemmingsplan onherroepelijk in januari 2024

Nog te gaan

- Tender 2025 (incl. 6 sociale huurwoningen)
- Koopovereenkomst 2025
- Omgevingsvergunning 2026
- Start bouw Q1 2027

De Tuinen van Aalsmeer – Polderzoom



Afbeelding 1: Plangebied Polderzoom 1e fase (rood omkaderd) en 2e fase (blauw) en Parkmeer (groen)

- In 2010 (globaal) bestemmingsplan Stommeerkade-Oost voor hele plangebied vastgesteld
- Vervolgens deelgebieden Polderzoom 1, Polderzoom2 en Parkmeer uitgewerkt, startnoties vastgesteld en gedetailleerde bestemmingsplannen opgesteld

De Tuinen van Aalsmeer – Polderzoom 2







Facilitair en actief

Programma

Totaal 121 woningen, waarvan 55 middelduur en 66 duur. 89 grondgebonden woningen, 8 beneden-boven woningen en 24 appartementen

Gereed

- Exploitatieplan en bestemmingsplan onherroepelijk (2019)
- Facilitair (fase I en II): 79 van de 84 woningen gerealiseerd.
- Koopovereenkomst fase III (Actief)

Nog te gaan

- Facilitair nog 5 ggb dure woningen te realiseren (particulier grondeigendom -> zelfbouw)
- Actief (fase III, 24 appartementen (middelduur koop) en 13 dure grondgebonden woningen)

De Tuinen van Aalsmeer – Zwarteweg





Deels actieve grondexploitatie, deels facilitair

Programma

- 136 appartementen, waarvan 15 sociale koop, 30 middeldure koop, 56 middeldure huur, 19 app dure huur en 16 app dure koop
- 20 laagbouwwoningen (2^1-kap) dure koop

Gereed

- Bodemsanering
- Ontwerp bestemmingsplan
- Ontwerp exploitatieplan

Nog te gaan

Vaststellen bestemmingsplan en exploitatieplan aangehouden vanwege verkeersonderzoek , verkeerscirculatieplan (aanpassing Burgemeester Kasteleinweg) en herontwikkeling brandweerkazerne

Westeinderhage





Facilitair project

Programma

- 267 woningen, waarvan 66 sociale woningen (30 ggb en 36 app, verdeeld in 34 huur en 32 koop), 78 middeldure woningen (40 ggb en 38 app) en 123 ggb dure woningen (conform woonagenda 2020)

Gereed

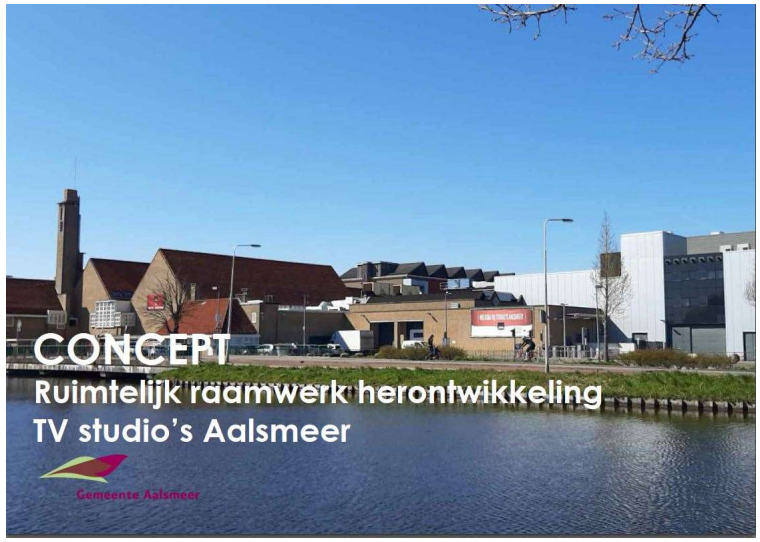
- Q4 2019 Startnotitie vastgesteld door Raad
- Q4 2021 Anterieure Overeenkomst getekend
- Q2 2024 Bestemmingsplan onherroepelijk

Nog te gaan

- Verlenen Omgevvingsvergunning fase 1 (67 woningen) (16/6/25)
- Aanvraag Omgevingsvergunning fase 2 (Q3 2025) en 3 (ntb)
- Start bouw fase 1 Q2 2026 (fase 2 Q2 2027 en fase 3 Q2 2028)

Overige initiatieven

Van Cleeffkade / Studio's Aalsmeer





Facilitair initiatief (nog geen project)

Transformatie van Studio's Aalsmeer naar ca. 600 woningen met behoud van het monumentale veilinggebouw

Programma

- Ca. 600 appartementen

Gereed

- 2018 College akkoord met initiatief (PSU brief)
- 2019 voorovereenkomst (niet getekend)
- 2020 Ruimtelijk raamwerk herontwikkeling TV Studio's Aalsmeer
- 2022 Brief met bevestiging dat plan is opgeschort door initiatiefnemer
- 2024 Beleidstoetst (actualisatie)

Nog te gaan

- Opstarten planproces (participatie), rekening houdend met o.a. Verkeerscirculatieplan

Hoofdweg Zuid

Facilitair initiatief (nog geen project)

300 woningen conform Woonvisie 2024-2030 na vaststelling Gebiedsvisie Kudelstaart

Programma

- 300 woningen

Nog te gaan

- Opstarten planproces (indienen schets-ontwerp, PSU-brief etc.)



Diverse projecten en initiatieven

Initiatief	Status	Aantal woningen
Herenweg achter 11 Kudelstaart	Wenselijkheid vastgesteld, in afwachting van schetsplan	8
Lakenblekerstraat 64	In behandeling	480 plekken en 24 mid stay
Legmeerdijk 161 en 163	Opgeleverd	150 plekken
Legmeerdijk 326	Wenselijkheid vastgesteld, schetsplan ingediend, PSU brief verstuurd	130 short stay
Marktstraat/hoek Van Cleeffkade	Wenselijkheid vastgesteld, schetsplan ingediend, opstellen PSU brief	16
Oosteinderweg 315	In behandeling	15
Ophelialaan 90A	Wenselijkheid vastgesteld, schetsplan ingediend, PSU brief verstuurd	35
hoek Pontweg/Oosteinderweg	Omgevingsvergunning verleend	24
Schoolstraat/Dorpsstraat	Wenselijkheid vastgesteld, schetsplan ingediend, PSU brief verstuurd	19
Spoorlaan/Geraniumstraat	Beleidsadvies gereed	netto 47
Zijdstraat (bestaande woning)	Omgevingsvergunning verleend	9

Woningbouwoverzicht en planning

Woningbouwoverzicht

per 20/05/2025

Prijssegment *
(excl. Oosteindedriehoek fase 2&3)

Projecten	Totaal	sociaal		middelduur		duur	
		huur	koop	huur	koop	huur	koop
In uitvoering/gerealiseerd	160	31	12	18	46	13	40
	100%	19,4%	7,5%	11,3%	28,8%	8,1%	25,0%
In voorbereiding *(excl OED 2&3)*	2.431	549	103	243	556	19	961
	100%	22,6%	4,2%	10,0%	22,9%	0,8%	39,5%
Totaal	**2.591**	**580**	**115**	**261**	**602**	**32**	**1.001**
	100%	**22,4%**	**4,4%**	**10,1%**	**23,2%**	**1,2%**	**38,6%**
Totaal		**26,8%**		**33,3%**		**39,9%**	

Grondgebonden vs gestapeld *
(excl. Oosteindedriehoek fase 2&3)

Projecten	woningtype	aantal	percen-tage
In uitvoering/gerealiseerd	totaal ggb	52	33%
	totaal gestapeld	108	68%
In voorbereiding *(excl OED fase 2&3)*	totaal ggb	1.010	42%
	totaal gestapeld	1.421	58%
Totaal	**totaal ggb**	**1.062**	**41%**
	totaal gestapeld	**1.529**	**59%**

Prijssegment *
(incl. Oosteindedriehoek fase 2&3)

Projecten	Totaal	sociaal	middel-duur	duur
In uitvoering/gerealiseerd	157	43	64	50
	100%	27,4%	40,8%	31,8%
In voorbereiding	3.178	913	1.038	1.227
	100%	28,7%	32,7%	38,6%
Totaal	**3.335**	**956**	**1.102**	**1.277**
	100%	**28,7%**	**33,0%**	**38,3%**
Woonvisie 2024-2030: 100%		*35%*	*32%*	*33%*

* Oosteindedriehoek fase 2&3 (in totaal 747 woningen) is een 'hard' plan, maar de verdeling in grondgebonden vs gestapeld en huur vs koop ligt nog niet vast.

Oplegnotitie Presentatie Beeldvormende Commissie

Om binnen de commissie beeldvorming Ruimte of Maatschappij & Bestuur een presentatie in te plannen, vragen we je een verzoek in te dienen bij de agendacommissie van de gemeenteraad. Gebruik daarvoor onderstaande vragenlijst/oplegnotitie en stuur deze aan griffie@aalsmeer.nl De griffie bereidt op basis van dit formulier een advies aan de agendacommissie voor. Eventueel vindt over dit advies nog afstemming plaats. In verband met de grote agendavoorraad kan het voorkomen dat de agendacommissie je verzoek niet honoreert of een alternatief voorstelt, bijvoorbeeld het opstellen van een raadsbrief. De aanleverdeadline voor verzoeken aan de agendacommissie vind je in bijgesloten planningsschema.

Onderwerp	Meerjarenprojectenplan (MPP) Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028
Datum van indiening oplegnotitie	7 mei 2025
Van	Bas van Viegen
Portefeuillehouder	Sven Spaargaren
Toelichting:	Bij dit agendapunt wordt de commissie geïnformeerd over de jaarlijkse actualisatie van het MPP Buitenruimte en is er gelegenheid voor het stellen van inhoudelijke en technische vragen over het programma of specifieke projecten. Spreker is Bas van Viegen, programmamanager openbare ruimte. Het MPP Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 bevat project- en beheerbudgetten voor onderhoud, vernieuwing en herinrichting van de buitenruimte. Dit meerjarenprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd en volgt de P&C-cyclus. Wat via de P&C-cyclus wordt voorgelegd is een momentopname die in de begroting wordt verwerkt. De projectenlijst omvat werken die veelal een langere doorlooptijd hebben dan één jaarschijf, op het gebied van wegen, verkeer, verlichting, kunstwerken, groen, water, spelen en riolering. Het MPP biedt een doorkijk naar de maatregelen die de komende jaren noodzakelijk en wenselijk zijn, met een indicatieve planning en grove financiële doorrekening erbij. De maatregelen zijn onder andere gebaseerd op beleids- en beheerplannen, inspecties, leeftijd/opbouw van het areaal, het coalitieprogramma en bekende maatschappelijke en politieke wensen en knelpunten. Het proces is: - Beeldvormende commissie Ruimte 3 juni - Oordeelsvormende commissie Ruimte 10 juni - Raad: nader te bepalen: 26 juni, 3 juli (met KN) of 10 juli Als bijlagen zijn t.z.t. beschikbaar: - B&W-besluit / Raadsvoorstel - Budgettenlijst (geheim verklaard door B&W, in te zien via iBabs) - Indicatieve planning projecten - Tekstuele toelichting Als er over specifieke projectbudgetten vragen zijn, dan is het goed om te weten dat de budgettenlijst geheim is verklaard, waardoor zulke vragen achter gesloten deuren moeten plaatsvinden. De presentatie wordt vooraf toegezonden. Niet alle sheets worden ter plaatse letterlijk doorgenomen i.v.m. de tijd. Veel is al bekend van vorige jaren maar via de sheets wordt dat weer even in herinnering gebracht. Focus ligt op de sheets Aanpassingen MPP 2025, de belangrijkste projecten en de gelegenheid om vragen te beantwoorden.

Akkoord portefeuillehouder:

Gemeente Aalsmeer



Meerjarenprojectenplan Buitenruimte 2025-2028

Presentatie in beeldvormende commissie Ruimte
3 juni 2025

Bas van Viegen
Programmamanager openbare ruimte

Gemeente Aalsmeer

Meerjarenprojectenplan (MPP) Buitenruimte

- vervanging, vernieuwing, onderhoud, verbetering buitenruimte
- wegen, civieltechnische kunstwerken, ov, verkeer, groen, water, spelen, riolering
- exploitatie (beheer) en investeringen (projecten)

Gemeente Aalsmeer



Criteria voor opnemen projecten:

- noodzakelijk onderhoud en technisch beheer om de functionaliteit van de infrastructuur te behouden
- technische ouderdom, maar kritische blik of object langer mee kan
- aanpak onveilige kruispunten/wegen
- aanleg nieuwe (bovenwijkse) infrastructuur
- werk met werk maken, combinaties zoeken
- voldoen aan Duurzaam Veilig en LIOR
- aansluiten bij/passen binnen lokaal en regionaal beleid
- kwaliteit van de buitenruimte verbeteren
- ruimte voor functionele verbeteringen
- ruimte voor wensen politiek en bewoners

Gemeente Aalsmeer

Projecten uitgevoerd/in uitvoering:

- Machineweg fase 1
- Fietsroutes Zwarteweg, Bilderdammerweg-Robend, Wissel-Baanvak, Spoorlijnpad-zuid, Spoorlijnpad-noord
- Parkeerterrein Sportpark Sportlaan
- Verlengde Molenvlietweg met rotonde Aalsmeerderweg
- Middenweg
- Uiterweg rond Kees Hansenbrug
- Hortensialaan fase 2

Gemeente Aalsmeer











Gemeente Aalsmeer









Gemeente Aalsmeer

Ontwikkelingen MPP (1)

- stijgende kosten in projecten (materialen, lonen)
- financieel onzekere tijden
- waar mogelijk en/of nodig zijn projecten getemporiseerd
- enkele budgetten omhoog bijgesteld
- enkele projecten geschrapt of versoberd
- enkele projecten toegevoegd
- 2025: van ± 27,7 naar 15,1 miljoen

Gemeente Aalsmeer



Ontwikkelingen MPP (2)

Versoberen:

- **Machineweg 2e fase (geen rotonde, maar VRI)**
- **Stommeerkade-noord (geen reconstructie, maar asfaltonderhoud)**

Uitbreiden:

- **Herenweg (niet alleen oostelijk deel, maar geheel)**
- **Burg. Hoffscholteweg: toevoegen fiets- en voetpad noordzijde en budget verhogen om weg af te kunnen maken**

Gemeente Aalsmeer

Ontwikkelingen MPP (3)

Nieuwe projecten:

- **Herstel recreatieperceel Ravesteinakker**
- **Van Cleeffkade GOW 30**
- **Groot onderhoud Ophelialaan-noord**
- **Reconstructie Bielzenpad**

Gemeente Aalsmeer



Belangrijke projecten 2025-2028 in voorbereiding (1):

- Machineweg-Aalsmeerderweg, Uiterweg 3e/4e fase, Hornweg
- Bielzenpad, Ophelialaan-noord, Herenweg
- Aalsmeerderweg-zuid, Oosteinderweg
- Riolering en dijkophoging Kudelstaartseweg Kudelstaart
- Herinrichting Ophelialaan (bij winkels)
- Reconstructie Bloemenbuurt (vervangen riool en verharding)
- Verhardingen en nieuwe brug Lijnbaan-Dorpsstraat
- Diverse verbeteringen aan het rioolstelsel

Gemeente Aalsmeer

Belangrijke projecten 2025-2028 in voorbereiding (2):

- Vervangingen en onderhoud bruggen, ov, groen, speeltuinen en beschoeiingen
- Kwaliteitsverbetering fietsroutes
- Aanleg Burgemeester Hoffscholteweg
- N231-zuid
- Maatregelen op basis van het VCP

Gemeente Aalsmeer

Financiering (1)

Bronnen:

- **Reserve Buitenruimte (20 miljoen)**
- **Ingroeipad naar structureel sluitende afschrijvingslasten**
- **Investeringsruimte riolering o.b.v. GRP**
- **Afdrachten grondexploitaties**
- **Subsidies Vervoerregio en Rijk**

Gemeente Aalsmeer

Financiering (2)

Perspectief:

- **Programma financieel haalbaar binnen bestaande financiële kaders**
- **Ruimte om beleid uit te voeren en areaal op orde te houden**
- **Meerjarig perspectief op orde zolang systematiek en structurele dotaties in stand blijven**
- **Stijgende kosten projecten nopen vooralsnog tot terughoudendheid bij programmeren (nieuwe) grote projecten**
- **Reconstructie Bloemenbuurt zal naar verwachting veel meer kosten, maar eerst beter voorbereiden voordat we budget bijstellen**

Gemeente Aalsmeer

Budgetten MPP 2025-2028 (* € 1.000)

	2025	2026	2027	2028
Beheerbudgetten wegen, verkeer, ov, kunstwerken	2.077	2.630	2.230	2.230
Beheerbudgetten groen, water, spelen	625	650	570	525
Investeringsprojecten	12.302	16.772	9.740	4.110
Totaal	**15.110**	**20.052**	**12.540**	**6.865**

In totaal 54,6 miljoen, gemiddeld 13,6 miljoen per jaar (2024-2027 was ruim 60 miljoen).

Gemeente Aalsmeer



Vragen?

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido)
21/05/2025 12:45:40 CEST
ID: 08a0cb17-e64c-481e-9dad-6c90ec30cdfc
Auth: Scribble

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd)
21/05/2025 12:16:16 CEST
ID: 08a0cb17-e64c-481e-9dad-6c90ec30cdfc
Auth: Scribble

Zaaknummer:	Z25-040779	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** Bas van Viegen 06-10115188 b.van.viegen@amstelveen.nl Projecten en Advies Buitenruimte
Datum:	20 mei 2025	
Portefeuillehouder:	wethouder ing. S.A.S. Spaargaren	

Onderwerp

Meerjarenprojectenplan Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. kennis te nemen van het Meerjarenprojectenplan (MPP) Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028, verwerkt in een budgettenlijst (geheime bijlage 1), een indicatieve planningslijst (bijlage 2) en een tekstuele toelichting (bijlage 3);
2. de jaarschijven 2025 tot en met 2028 van het Meerjarenprojectenplan te verwerken in de meerjarenbegroting, inclusief de bijbehorende mutaties van de betreffende reserves, conform de uitwerking in de financiële paragraaf hieronder, het raadsvoorstel en de bijlagen 1 tot en met 3; de verwachte onttrekking aan de Reserve Buitenruimte ten behoeve van het MPP is in 2025 € 2.977.703, de verwachte storting in de Reserve Dekking Kapitaallasten Groen is in 2024 € 169.400;
3. het exploitatiebudget spelen te integreren in het MPP Buitenruimte en daartoe de dotatie aan de reserve buitenruimte vanaf 2025 structureel op te hogen met € 25.000 (budgetneutraal), om hiermee recht te doen aan de wens van de raad om speeltuinen op niveau te brengen en te houden;
4. de neerwaartse bijstelling in 2025 van de kredietbedragen riolering beschikbaar te houden voor het Meerjarenprojectenplan vanaf 2029.

Samenvatting

Het beheer van de openbare buitenruimte is een dynamisch proces en vereist regelmatig bijstelling naar aanleiding van nieuwe inzichten. Het Meerjarenprojectenplan Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 (MPP) bevat project- en beheerbudgetten voor onderhoud, vernieuwing en herinrichting van de buitenruimte. Dit meerjarenprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd en volgt de P&C-cyclus. Wat via de P&C-cyclus wordt voorgelegd is een momentopname die in de begroting wordt verwerkt. De projectenlijst omvat werken die veelal een langere doorlooptijd hebben dan één jaarschijf, op het gebied van wegen, verkeer, verlichting, kunstwerken, groen, water, spelen en riolering. Het MPP biedt een doorkijk naar de maatregelen die de komende jaren noodzakelijk en wenselijk zijn, met een indicatieve planning en grove financiële doorrekening erbij. De maatregelen zijn onder andere gebaseerd op beleids- en beheerplannen, inspecties, leeftijd/opbouw van het areaal, het coalitieprogramma en bekende maatschappelijke en politieke wensen en knelpunten.

Doel

- Planmatig op orde houden en verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Financiële dekking verkrijgen voor de uitvoering van werken in de periode 2025-2028 om dit te bereiken.
- Inzicht geven in de uit te voeren projecten en beheermaatregelen, de verwachte uitgaven en inkomsten en de ontwikkeling van de reserve voor de buitenruimte.

- We willen ervoor zorgen dat de financiële en economische belangen van de gemeente niet geschaad worden door het openbaar maken van de budgettenlijst van het Meerjarenprojectenplan Buitenruimte.

Prestatie

Het beheer van de openbare buitenruimte is een dynamisch proces en vereist regelmatig bijstelling naar aanleiding van nieuwe inzichten. Het Meerjarenprojectenplan Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 (MPP) bevat project- en beheerbudgetten voor onderhoud, vernieuwing en herinrichting van de buitenruimte. Dit meerjarenprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd en volgt de P&C-cyclus. Het MPP is dus een levend document. Wat via de P&C-cyclus wordt voorgelegd is een momentopname die in de begroting wordt verwerkt. De projectenlijst omvat werken die veelal een langere doorlooptijd hebben dan één jaarschijf.

Het MPP bestaat uit de volgende onderdelen:
1. wegen en kunstwerken
2. openbare verlichting
3. groen, water, spelen
4. verkeer en verkeersregelinstallaties
5. riolering

De hoofdlijn van het programma voor de komende jaren is als volgt samen te vatten:
- (middel)groot onderhoud aan en vervanging van asfalt- en elementenverhardingen en civieltechnische kunstwerken
- reconstructie van woonwijken of straten waarbij riolering en verharding wordt vervangen en direct functionele verbeteringen worden doorgevoerd op het gebied van klimaatbestendigheid, verkeer en groen
- vervanging van openbare verlichting en verkeersregelinstallaties
- renovatie van beplantingsvakken, bomen en speelvoorzieningen
- projecten op het gebied van verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en bereikbaarheid
- verbeteren van fietsroutes
- onderzoeken, inspecties en voorlichting

Bijlage 1 bevat een lijst met alle geplande werken inclusief de begrote budgetten. Het gaat hierbij om reguliere beheerbudgetten en eenmalige projectbudgetten. Deze lijst is geheim. Een vergelijkbare lijst zonder budgetten, maar met indicatieve planning, is te vinden in bijlage 2. Deze is wel openbaar. Een uitgebreide tekstuele toelichting is opgenomen in bijlage 3.

Niet alle buitenruimtewerkzaamheden vinden plaats via de MPP-budgetten. Een deel van het werk wordt gefinancierd via aparte exploitatiebudgetten buiten het MPP om.

Onderhoudsprojecten/beheerbudgetten worden ten laste van de Reserve Buitenruimte gebracht en voor investeringsprojecten wordt gebruik gemaakt van aparte begrotingsposten voor afschrijvingslasten binnen de producten. De beide financiële bronnen hangen nauw met elkaar samen omdat de beheer- en investeringsprojecten en de afschrijvingslasten jaarlijks nogal fluctueren. Het saldo tussen de begrotingsruimte voor afschrijvingslasten en de werkelijk benodigde/geboekte afschrijvingslasten wordt zowel bij een negatief als bij een positief resultaat in mindering gebracht op dan wel toegevoegd aan de dotatie aan de Reserve Buitenruimte. Het exacte saldo is bekend bij de 2e bestuursrapportage. Dan zal ook de besluitvorming over deze storting of onttrekking plaatsvinden.

De verantwoording van het MPP Buitenruimte vindt plaats via de P&C-cyclus.

Voorgeschiedenis en context

In 2019 is het voormalige Uitvoeringsprogramma werken buitenruimte verder gegaan als Meerjarenprojectenplan (MPP) Buitenruimte. Het MPP omvat zowel projectbudgetten als beheerbudgetten. De beheerbudgetten zien op middelgroot en groot onderhoud en daarmee samenhangende onderzoeken, maatregelen en voorbereidingsbudgetten. Ook zijn er beheerbudgetten voor kleine maatregelen die geen investering of onderhoud betreffen, zoals verkeersmaatregelen.

Buiten het programma worden er allerhande werkzaamheden verricht voor klein dagelijks beheer en onderhoud. Deze behoren niet onder het MPP te vallen, maar zijn uitbesteed aan de Meerlanden, worden door de kernorganisatie Aalsmeer uitgevoerd of verlopen via exploitatiebudgetten op de gemeentewerf. Deze werkzaamheden zijn in het algemeen niet planmatig van aard.

Het MPP geeft een doorkijkje naar de projecten die onderzocht en voorbereid worden, biedt de mogelijkheid om combinaties van werken te zoeken en geeft een indruk of de noodzakelijke en gewenste maatregelen passen binnen de financiële mogelijkheden die er zijn. Het is wel zo, dat naarmate een project dichter bij komt in de tijd, de benodigde maatregelen, kosten en planning beter kunnen worden ingeschat.

Een belangrijke reden om met een meerjarenprojectenplanning te werken, is dat veel projecten over meerdere jaarschijven verdeeld worden. Het projectbudget wordt dan ook over meerdere jaren gespreid. Het is vaak tot op het laatste moment lastig in te schatten hoeveel kosten in jaar x gemaakt worden en hoeveel in jaar x+1. Dat komt nu eenmaal omdat de wisseling van het jaar in de winterperiode plaatsvindt en er vaak onzekerheid is over de weersomstandigheden. Ook externe factoren zijn van invloed op de planning, zoals werkzaamheden van nutsbedrijven, de aannemersmarkt en de grondstof- en energiemarkt.

In 2022 is de financieringssystematiek voor de buitenruimte op verzoek van de raad volledig herzien, met als doel het toewerken naar een structureel gezonde financiële positie van de gemeente Aalsmeer. Alle investeringsprojecten voor de openbare ruimte zijn in één investeringsprogramma terecht gekomen en de hiervoor benodigde afschrijvingslasten zijn op een aparte plek in de begroting ondergebracht. Alleen de onderhouds- en exploitatiemaatregelen worden nu gefinancierd via de reserve buitenruimte. Binnen de nieuwe financiële kaders is het mogelijk gebleken een duurzaam meerjarenprogramma voor de buitenruimte vast te stellen dat recht doet aan alle beheer- en beleidsplannen die er inmiddels liggen, aan de staat van het areaal en de opdracht van de raad, en dat alles zonder dat er structureel extra budget nodig was, en waarbij er ook ruimte is voor nieuwe projecten. Het programma Bovenwijkse Voorzieningen is geïntegreerd in het MPP Buitenruimte. Meer informatie over de huidige financieringswijze is te vinden in bijlage 3.

Hierbij was in eerste instantie gekozen voor een harde koppeling tussen het resultaat op de stelpost kapitaallasten en de reserve buitenruimte. Deze stelpost wordt de komende jaren omgezet naar begrote afschrijvingslasten per taakveld. In de eerste jaren zijn er nog weinig afschrijvingslasten te verwachten en wordt de reserve buitenruimte opgebouwd. Na verloop van tijd nemen de afschrijvingslasten voor de buitenruimte toe, worden deze hoger dan de reservering op de begroting en zal de reserve buitenruimte langzaam aan dalen door het tekort voor de afschrijvingslasten aan deze reserve te onttrekken. Daarmee is de financiering van de buitenruimte voor de komende dertig jaar naar verwachting gewaarborgd, tenzij er tussentijds besloten wordt zaken te wijzigen in de systematiek, zoals het verlagen van de dotatie aan de reserve, het eenmalig onttrekken van middelen aan de reserve of het wijzigen van de functie van de reserve. Daarmee komt de langetermijnfinanciering onder druk te staan. Dat kan dus betekenen dat projecten die nu geprogrammeerd zijn niet meer uitgevoerd kunnen worden. Het implementeren van de nieuwe systematiek heeft veel tijd en werk gekost en het duurt een aantal jaar voordat het effect ervan zichtbaar wordt. Op termijn is het wellicht wenselijk te gaan werken met een

voorziening voor instandhouding van de buitenruimte, maar dit zou opnieuw vragen om een herziening van de systematiek. Dit is nu niet opportuun.

Achter het MPP gaat een rekenmodel schuil, dat het programma voor een periode van 30 jaar financieel doorrekent qua afschrijvingslasten en gevoed wordt met structurele en incidentele dotaties, verwachte afdrachten vanuit gebiedsontwikkelingen en investeringsruimte op basis van begrote afschrijvingslasten. Daarbij was ook een aanzienlijke ruimte gereserveerd voor nog niet geprogrammeerde projecten waarvoor op termijn naar verwachting financiële ruimte moet worden gezocht, bijvoorbeeld omdat ze verder weg in de tijd liggen, of omdat ze nadere politieke afweging vergen. Zo waren in 2022 enkele grote investeringsprojecten voor de doorrekening toegevoegd, waaronder een volledige reconstructie van de Uiterweg, investeringen in het project Van Cleeffkade-Raadhuisplein-Stationsweg, in het MRA-hoofdfietsnet en het verbeteren van de bereikbaarheid van Kudelstaart. In totaal ging het in deze doorrekening om meer dan 20 miljoen euro. Door de financieel onzekere toekomst door het ravijnjaar 2026 en met de projecten samenhangende stijgende rentelasten is het voorstel om deze grote projecten en andere grote investeringen momenteel niet te programmeren. Wel wordt voorgesteld om een meer sobere renovatie van alleen de verhardingen van de Uiterweg in het MPP op te nemen vanaf jaarschijf 2027 en op deze manier ook renovaties van de Van Cleeffkade en het Raadhuisplein op een later moment te programmeren. Voor een deel hiervan kan gebruik worden gemaakt van reeds aanwezige gereserveerde budgetten in het MPP.

Afwijkingen programma's 2025 ten opzichte van de 2e burap en de jaarrekening 2024
Bij de 2e Bestuursrapportage 2024 lag voor 2025 een netto bestedingsplan van € 23,7 miljoen. Bij de jaarrekening zijn restantbudgetten van 2024 doorgeschoven naar 2025. Dit heeft geleid tot ophoging van het netto bestedingsplan van 2025 naar € 27,7 miljoen. Bij de huidige actualisatie van het programma wordt het bestedingsplan naar beneden bijgesteld naar € 15,1 miljoen.

Het MPP is een omvangrijk programma met vele projecten. De prognoses van vrijwel alle beheer- en projectbudgetten worden gedurende het jaar bijgesteld. Soms kunnen de verwachte kosten wat omlaag, bijvoorbeeld omdat risico's zich niet voordoen of bepaalde werkzaamheden kunnen worden uitgesteld. Soms doen zich juist wel risico's voor en moeten budgetten wat omhoog worden bijgesteld of worden werkzaamheden uitgesteld. Het komt ook voor dat nieuwe projecten aan het programma worden toegevoegd, bijvoorbeeld op basis van inspecties, wensen vanuit bewoners, urgente schades aan objecten in de buitenruimte, etcetera.

Zoals bekend wordt bewust gewerkt met ogenschijnlijk 'planningsoptimisme', omdat op voorhand duidelijk is dat er bij bepaalde projecten vertraging op zal treden, maar niet te zeggen is bij welke projecten. Bij het aantrekken van financiële middelen wordt hiermee rekening gehouden. Op deze manier is er op projectniveau naar verwachting voldoende budget om voortgang te kunnen maken, maar op programmaniveau sprake van een overplanning.

Ook nu worden diverse budgetten ten opzichte van de 2e bestuursrapportage en de jaarrekening naar boven of naar beneden bijgesteld. Vaak gaat het hierbij om fasering of herprioritering. Een belangrijke verklaring hiervoor is de volgende. Naast de jaarlijks terugkerende beheerbudgetten worden de projecten die op afzienbare termijn in beeld zijn doorgaans geprogrammeerd binnen de tijdshorizon van het MPP (vier jaar). Niet alle projecten zijn daarbij urgent, zodat bij de bijstellingen van het MPP (na inspecties en onderzoeken) opnieuw naar de prioriteiten gekeken kan worden. Daarbij worden bij de 2e bestuursrapportage vooral budgetten bijgesteld van het lopende jaar, waarbij deze gefaseerd moeten worden indien de risico's zich voordoen uit de vorige alinea. Deze budgetten schuiven dan door naar het jaar erna. Dat gebeurt ook bij de jaarrekening voor de lopende projecten. Na bijstelling van de begroting is er dan doorgaans sprake van een te hoge en niet meer realistische begroting in het jaar dat het hele MPP weer wordt geactualiseerd. Dat leidt in de regel weer tot het doorschuiven van andere projecten met een jaar. De investeringsruimte dient hierbij beschikbaar te blijven voor volgende jaren. Hierbij dient aangetekend te worden dat het

programma van 2026 nog steeds omvangrijk is en naar verwachting in de loop van dit jaar of volgend jaar weer moet worden bijgesteld. Op voorhand is echter niet te zeggen bij welke projecten de genoemde vertragingsrisico's daadwerkelijk optreden. Daarom wordt vooralsnog uitgegaan van een wat ruimer programma dan gerealiseerd gaat worden. In de liquiditeitsprognose van de gemeente wordt rekening gehouden met een wat lagere financieringsbehoefte.

De grootste afwijkingen ten opzichte van de 2e Bestuursrapportage en de jaarrekening zijn:

- Het onderhoudsbudget asfalt is in 2025 verlaagd met € 400.000. Dit wordt gereserveerd voor het asfalteren van de Ophelialaan-noord in 2026, dat als apart beheerproject is toegevoegd.
- De verkeersregelinstallatie op de Schweitzerstraat in Kudelstaart functioneert nog goed. De vervanging van de installatie wordt daarom opnieuw een jaar doorgeschoven. We bekijken dit van jaar tot jaar.
- De aanleg van het laatste deel van de Burgemeester Hoffscholteweg kan van start. Het tracé is inmiddels vrijgemaakt van opstallen en de voorbelasting kan naar verwachting in het tweede kwartaal van dit jaar worden aangebracht. Verder is een oplossing gevonden voor de ontsluiting van Polderzoom 2 voor langzaam verkeer. Op het noordelijk deel van de weg kan alsnog een vrijliggend fietspad en voetpad worden ingepast. Het project 'Voetgangersbrug met trap' vervalt en de werkzaamheden worden geïntegreerd in het afmaken van de Hoffscholteweg. Voor alle laatste werkzaamheden op de Hoffscholteweg is naar verwachting een aanvullend budget nodig van € 2.000.000. Dit staat vooralsnog geprogrammeerd voor 2026, met een risicoreservering op 2027. Als de voorbereidingen en de aanbesteding vlotten, kan mogelijk een deel al in 2025 worden gerealiseerd. Bij de 2^{e} bestuursrapportage wordt de prognose in dat geval bijgesteld. De budgetverhoging heeft drie oorzaken. Ten eerste is de ondergrond van het nog aan te leggen wegvak dermate slecht dat er glasschuim moet worden aangebracht onder het asfalt. Dat materiaal is duur en hier was oorspronkelijk geen rekening mee gehouden. Ten tweede is het terugbrengen van het Spoorlijnpad voorgefinancierd uit het resterende budget voor de Hoffscholteweg, in afwachting op uitwerking en raming van het resterende tracé. Ten derde is het aanbrengen van een vrijliggend fiets- en voetpad langs het noordelijk deel van weg toegevoegd aan de scope.
- De reconstructie van de eerste fase van de Machineweg nadert de afronding. Voor de tweede fase (kruising met de Aalsmeerderweg e.o.) staat op twee projectnummers nog ruim 3,5 miljoen gereserveerd. Voor deze 3,5 miljoen is helaas geen rotonde te maken op de kruising met de Aalsmeerderweg. Zoals eerder al aangekondigd, zou deze rotonde door de ingewikkelde technische constructies meer dan 5 miljoen gaan kosten. Daarom is het ontwerp voor deze kruising heroverwogen en is een alternatief met verkeerslichten uitgewerkt. Zeker omdat ook bij andere projecten de kosten stijgen en de gemeente voor een financieel lastige periode staat, is het verstandiger voor deze variant te kiezen. Hierdoor kan het totale projectbudget voor de Machineweg aanzienlijk worden verlaagd.
- De reconstructie van de Uiterweg rond de Kees Hansenbrug is afgerond. Voor dit project was nog een risicoreservering begroot in 2025. Het restantbudget kan vrijvallen, wat een aanzienlijke meevaller oplevert.
- Project Fietspaden Wissel-Baanvak-Spoorlijnpad is in uitvoering. De verwachting is dat ook hier een kleine risicoreservering niet nodig blijkt. Deze risicoreservering wordt voorlopig doorgeschoven naar 2026. Na afronding van het project wordt het project financieel definitief afgesloten.
- De aanleg van de brug in de Lijnbaan en de herinrichting van de weg worden duurder dan eerder verwacht. De uitvoering start in 2025 met de aanleg van de brug. De rijbaan volgt dan in 2026. Het budget van 2025 wordt iets verlaagd en het budget van 2026 wordt opgehoogd.
- Waar mogelijk en waar nodig worden diverse projecten getemporiseerd of lopen deze om uiteenlopende redenen vertraging op in de voorbereiding. Dit speelt bij de projecten Herinrichting Ophelialaan, Aanpak rioleringsknelpunt Gerberastraat, Vernieuwen delen van de Oosteinderweg, Fietsroutes Hornweg en Mijnsherenweg en de reconstructie van de Hoofdweg.
- De voorbereiding van de aanpak van de N231-zuid door de provincie duurt langer dan gepland. Het onderzoek naar en de werkvoorbereiding van de capaciteitsvergrotende maatregelen is nu

weer opgepakt door de provincie. De gemeente neemt deel aan de regionale projectgroep hiervoor. Daardoor schuift de gemeentelijke bijdrage, die na afronding van het werk betaald wordt, ook door.
- De renovatie van de Stommeerkade wordt afgeschaald naar onderhoud daar waar nodig. De renovatie van de Herenweg wordt daarentegen juist uitgebreid. Per saldo wordt het totaal benodigde budget iets opgehoogd.
- Enkele nieuwe projecten zijn toegevoegd of afgesplitst van verzamelbudgetten.

Alle aanpassingen leiden tot een verlaging van het programma van 2025 met 12,6 miljoen euro. Het programma van 2026 neemt toe met 7,6 miljoen. Voor een gedetailleerd overzicht van mutaties in 2025 wordt verwezen naar bijlage 1. De netto-kostenstijging in het programma van 2026 komt vooral door de gestegen verwachte kosten op de projecten Burgemeester Hoffscholteweg en Lijnbaan-Dorpsstraat. Daarnaast is voor meer dan 5 miljoen aan projecten vanuit 2025 doorgeschoven naar 2026.

In de bijlagen 1 tot en met 3 staat meer achtergrondinformatie. In de geheime bijlage 1 staat het totaaloverzicht van beheer- en projectbudgetten voor de komende vier jaar. In bijlage 2 staat een indicatieve planning per beheer- en projectbudget. Deze is in een aparte bijlage opgenomen omdat deze indicatieve planning niet geheim hoeft te worden verklaard. In bijlage 3 staan omschrijvingen per project en vindt u nog een uitgebreidere toelichting op de opbouw van het programma en de achterliggende beleidsvelden.

De grootste projecten die naar verwachting geheel of deels in 2025 worden gerealiseerd, zijn de afronding van project Machineweg 1e fase (traject Hornweg-Japanlaan), de aanleg van de verlengde Molenvlietweg met rotonde bij de Aalsmeerderweg, reconstructie van een deel van de Hortensialaan, reconstructie van de Aalsmeerderweg-zuid, het vervangen van twee betonnen bruggen in de Karperstraat, de aanleg van een brug in de Verlengde Lijnbaan, het verbeteren van de fietsroutes Wissel-Baanvak en Spoorlijnpad, de reconstructie van het Weteringplantsoen en de Rozenstraat en de aanpak van het parkeerterrein bij tennisclub All Out aan de Sportlaan.

En daarnaast gaat het reguliere jaarlijkse vervangings- en beheerwerk gewoon door, zoals:
- vervangen van beplanting, speelplaatsen en openbare verlichting
- vervangen van speelplaatsen
- aanpassen van allerhande verkeerssituaties
- groot onderhoud aan en vervanging van asfaltwegen en elementenverhardingen
- herstel van kabelsleuven
- beheer en onderhoud civieltechnische kunstwerken
- kleine maatregelen op het gebied van water en recreatie
- baggeren

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Programma is financieel haalbaar binnen bestaande financiële kaders

Door het MPP Buitenruimte vast te stellen, de begrotingswijzigingen te verwerken en de budgetten beschikbaar te stellen kunnen de werken uit Bijlage 1 voorbereid en in uitvoering gebracht worden. De geprogrammeerde projecten kunnen in de periode 2025-2028 gedekt worden met bestaande beschikbare middelen. Hierbij is uitgegaan van:
- de jaarlijkse dotatie aan de reserve buitenruimte
- de reeds besloten jaarlijkse investeringsruimte wegen
- het vastgestelde Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)
- de reeds in de begroting opgenomen begrotingsposten voor afschrijvingslasten
- de reeds besloten gewijzigde investeringssystematiek

Programma zorgt ervoor dat beleid wordt uitgevoerd en het areaal op orde wordt gehouden

Het programma en de financieringssystematiek leiden ertoe dat de vastgestelde beleidsplannen kunnen worden uitgevoerd en dat er financiële ruimte is om het areaal op orde te houden met budgetten die aansluiten bij deze beleidsnota's. Het MPP bevat daarnaast ruimte voor gewenste bovenwijkse infrastructuur en kwaliteitsimpulsprojecten en sluit aan bij de Nota Wegen, de Nota Civieltechnische Kunstwerken, de Bomennota en de Mobiliteitsagenda.

Geheimhouding is van belang
Bijlage 1 'Meerjarenprojectenplan Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 (budgettenlijst) wordt geheim verklaard, omdat diverse werken moeten worden aanbesteed.

Keuzemogelijkheden/alternatieven
De financiën van de gemeente staan momenteel flink onder druk als gevolg van bezuinigingen van rijkswege op het gemeentefonds en door stijgende rentes. Het is niet uitgesloten dat in de komende jaren keuzes gemaakt moeten worden die gevolgen hebben voor het onderhoud aan de buitenruimte. Er ontstaat dan minder ruimte voor kwaliteitsimpulsprojecten, werkzaamheden zullen waar mogelijk moeten worden uitgesteld en kwaliteitsvermindering is dan onvermijdelijk. Hoe groot de daadwerkelijke impact wordt, is erg afhankelijk van de uitkomsten van de gesprekken tussen gemeenten en Rijk. Vooralsnog past terughoudendheid bij programmering van nieuwe werken. Ook hebben wij daar waar mogelijk projecten getemporiseerd.

Om deze reden zijn de volgende projecten momenteel niet geprogrammeerd in het MPP:
- Volledige herinrichting Van Cleeffkade-Stationsweg-Raadhuisplein
- Volledige reconstructie Uiterweg 3^{e} en 4^{e} fase (wel renovatie verhardingen)
- Ontsluiting Weteringstraat-Burg.Kasteleinweg
- Aanvullende investeringen hoofdfietsroutes
- Capaciteitsvergroting N231-zuid 2e fase
- Aanpassen rotondes Burgemeester Kasteleinweg naar de Vathorstvariant (of anders)

Voor de herinrichting van de Van Cleeffkade, Stationsweg en Raadhuisplein is een voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld door de raad. In overleg met belanghebbenden is een inrichtingsplan gemaakt om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Er is nog geen uitvoeringsbudget geprogrammeerd. Het nu uitgewerkte plan kost dermate veel geld dat uitvoering daarvan in de huidige financieel onzekere tijden niet verantwoord is. Met het resterende voorbereidingsbudget wordt een soberder plan uitgewerkt, uitgaande van noodzakelijk onderhoud met kleine functionele verbeteringen en vergroening. De raad zal hier, naar verwachting in de loop van 2025, bij worden betrokken. Het besluit over het project wordt bij een volgende actualisatie in het MPP verwerkt.

Ook maatregelen als gevolg van het Verkeerscirculatieplan en het Wegencategoriseringsplan kunnen na besluitvorming daarover in het MPP worden verwerkt bij een volgende actualisatie.

Veel projecten binnen het MPP zijn geprogrammeerd omdat er een technische noodzaak is om onderdelen van de buitenruimte te onderhouden, renoveren of vervangen. Aan de beschikbaar gestelde middelen liggen beleids- en beheerplannen ten grondslag. Uitstel van dit type projecten kan soms wel, maar tot op zekere hoogte, zolang er geen kapitaalvernietiging optreedt. Als de achteruitgang van assets te groot wordt, ontstaat fundamentele schade en daardoor kunnen vervangingskosten juist op termijn hoger uitpakken. Met tijdelijk uitstel wordt bovendien slechts op korte termijn wat afschrijvingslastenbudget vrijgespeeld. Voor veel projecten met een lange afschrijvingsduur gaat het dan vaak maar om enkele duizenden euro's per jaar. Enkele projecten in het programma zijn kwaliteitsverbeteringsprojecten met maatschappelijke, politieke of beleidsmatige oorsprong. Uitstel of schrappen daarvan kan in de regel minder kwaad, maar zou tot maatschappelijk protest kunnen leiden. Vaak gaat een kwaliteitsverbeteringsproject gepaard met onderhoud/renovatie/vervanging (wat op die plekken wel nodig blijft) en met

subsidiemogelijkheden, waardoor een subsidie (een deel van) de meerkosten ten opzichte van regelmatig onderhoud kan afdekken.

Participatie
Over het MPP zelf vindt geen participatie plaats. Communicatie en participatie vindt plaats binnen de afzonderlijke projecten.

Kanttekeningen en risico's
Voor 2025 ligt een ambitieus, maar realistisch programma voor met netto € 15,1 miljoen aan programma. Het jaarprogramma voor 2026 is met de huidige inzichten eveneens nog steeds aan de ruime kant met € 20,1 miljoen. Naar verwachting zal het programma voor 2025 en 2026 bij de eerstvolgende actualisatie worden bijgesteld en weer worden herverdeeld over de komende jaren. Gelijktijdig met de 2e bestuursrapportage wordt in beeld gebracht om welke projecten dit gaat en wordt de programmering weer geactualiseerd, met het oog op de liquiditeitspositie van de gemeente.

Als gevolg van flinke kostenstijgingen in de infrasector zijn de verwachte kosten van veel projecten momenteel onzeker. In de projecten- en budgettenlijst zijn indicatieve budgetten opgenomen om een meerjarenbeeld van de opgave te kunnen doorrekenen. Naarmate de voorbereiding van een project vordert, onderzoeken zijn gedaan en eventuele varianten zijn verkend en ontwerpen zijn gemaakt, krijgen we steeds beter zicht op de werkelijk te verwachten kosten. Daarbij wordt ook steeds kritisch gekeken naar de scope. Bij erg hoge kostenramingen heroverwegen we de scope en kijken we zorgvuldig welke maatregelen mogelijk zijn om de kosten te drukken.

Financiën
In de geheime bijlage 1 wordt zo goed mogelijk weergegeven wat de verschillen zijn ten opzichte van vorig jaar.

Hieronder wordt inzicht gegeven in de financiële stand van zaken en de financiële meerjarenplanning op hoofdlijnen. De budgetten per project staan in de vertrouwelijke bijlage.

De investeringen uit de vorige versie van het MPP zijn reeds vertaald in begrote afschrijvingslasten op de productbegrotingen. De huidige actualisatie brengt alleen de mutaties op deze lasten in beeld.

Stand reserve Buitenruimte per 1-1-2025:	€ 20.925.981
Benodigd voor beheerbudgetten 2025:	€ 2.808.000
Benodigd voor beheerbudgetten 2026:	€ 3.280.000
Benodigd voor beheerbudgetten 2027:	€ 2.800.000
Benodigd voor beheerbudgetten 2028:	€ 2.755.000 (jaarlijks vanaf 2028)
Gereserveerd voor afronding Waterfront:	€ 169.400

Begrote dotaties / verwachte beschikbaar komende middelen voor het programma:

- Reserve Buitenruimte jaarlijks:	€ 2.744.900 per jaar
- Incidentele korting dotatie 2026:	€ 300.000 -/-
- Afdrachten bovenwijkse projecten 2025+:	€ 270.000 per jaar (inschatting)

Daarnaast is gerekend met een structurele toename van het budget om op lange termijn voldoende budgettaire ruimte voor afschrijvingslasten en beheerbudgetten te krijgen:

- Ingroeipad beheerlasten MPP naar str.sluitend 2025:	€ 90.000
- Ingroeipad beheerlasten MPP naar str.sluitend 2026:	€ 135.000

- Ingroeipad beheerlasten MPP naar str.sluitend 2027: € 180.000
- Ingroeipad beheerlasten MPP naar str.sluitend 2028: € 225.000
- Ingroeipad beheerlasten MPP naar str.sluitend 2029: € 270.000

Dit is vergelijkbaar met de groeiende investeringsruimte wegen in de oude systematiek, om op een toekomstig sluitend jaarlijks budget uit te komen.

Naast de eigen financiële bronnen komt er regelmatig ook subsidie vanuit de Vervoerregio beschikbaar voor projecten. In het rekenmodel is rekening gehouden met indicatief verwachte netto-kosten voor de gemeente, na aftrek van mogelijke subsidies, maar de daadwerkelijke hoogte van de bijdragen is niet op voorhand zeker. Voor projecten die op korte termijn in uitvoering gaan, maar waarvan de bijdrage nog niet bekend is, is alleen het uitvoeringsbudget geprogrammeerd. Na bekend worden van de bijdrage ontstaat er dan weer een meevaller op het project.

Wijze van financiering
In de P&C-cyclus van de gemeente wordt gewerkt op basis van kalenderjaren. De investeringsprojecten houden hier echter geen rekening mee. Hierdoor ontstaat verschil tussen de begrote afschrijvingslasten en de werkelijke afschrijvingslasten. Dit verschil is puur een verschuiving tussen kalenderjaren. Daarom is in 2022 besloten om jaarlijks bij de 2e bestuursrapportage het (gebleken) verschil tussen de begrote en werkelijk geboekte afschrijvingslasten te verrekenen met de dotatie aan de Reserve Buitenruimte. In de eerste paar jaar leidt dat naar verwachting tot een extra dotatie aan de reserve, in de jaren daarna juist tot een steeds grotere vermindering van de dotatie aan de reserve, omdat de werkelijke afschrijvingslasten dan groter worden dan de begrote afschrijvingslasten. Dat leidt tot een geleidelijke daling van de middelen in de Reserve Buitenruimte. Op deze wijze worden de lasten geëgaliseerd. Omdat project Waterfront volgens de oude systematiek wordt afgerekend, worden de kosten en baten direct ten laste van de Reserve Buitenruimte gebracht en gestort in de Reserve Dekking Kapitaallasten Groen.

De verwachte onttrekking aan de Reserve Buitenruimte ten behoeve van het MPP 2025 is € 2.977.703. De verwachte storting in de Reserve Dekking Kapitaallasten Groen wordt in 2025 € 169.400 (indien alle nog resterende middelen voor het Waterfront worden uitgegeven; vermoedelijk zal het om minder gaan in 2025).

Investeringsruimte riolering (GRP)
Naast de hierboven genoemde middelen is er voor investeringsprojecten riolering een investeringsruimte riolering beschikbaar voor de periode 2021-2026 op basis van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Per 1-1-2025 resteert er nog ongeveer **€ 5,4 miljoen** voor projecten t/m eind 2026. In 2026 wordt het GRP herzien en volgt beschikbaarstelling van nieuw budget voor de periode daarna. Aan het eind van 2026 is deze investeringsruimte naar verwachting volledig besteed. Voor jaarschijf 2027 en 2028 is gerekend met een investeringsruimte van **€ 1.850.000** per jaar, die overeenkomt met het gemiddelde van de periode 2021-2026. Om het nu geprogrammeerde MPP inclusief 2027 en 2028 te kunnen realiseren is voor **€ 9,3 miljoen** aan investeringsbudget nodig. De dekking van de voor het investeringsprogramma riolering benodigde kapitaallasten is onderdeel van de besluitvorming over de tariefstelling rioolheffing.

Samenvatting verwachte kosten 2025-2028 per taakveld
Er is per discipline een prognose van lasten en baten per jaarschijf voor de periode 2025-2028 opgesteld. Deze prognose is een momentopname want de werken hebben veelal een langere doorlooptijd en zijn afhankelijk van diverse, veelal externe, factoren. In de planning kunnen dus gedurende het lopende jaar wijzigingen optreden. Door middel van de reguliere P&C-cyclus wordt hierover gerapporteerd. De werkzaamheden die aan de Meerlanden zijn uitbesteed en de werkzaamheden van de kernorganisatie Aalsmeer vallen niet onder het MPP.

Alle hieronder genoemde beheerbudgetten per taakveld zijn exclusief overhead. De overhead wordt niet over alle kosten in rekening gebracht en deze wordt bovendien apart afgerekend en verantwoord op programma 7. Deze is dus als aparte regel opgenomen in de tabel. Bij investeringsbudgetten gaat de overhead mee in het krediet.

Beheerbudgetten:

* 1.000 euro

Taakveld	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**TOTAAL**
2.1 Verkeer en vervoer	2.077	2.630	2.230	2.230	9.248
5.7 Groen en spelen	501	525	445	400	1.895
5.7 Water	125	125	125	125	500
Overhead	106				
Totaal	**2.808**	**3.280**	**2.800**	**2.755**	**11.643**

Investeringskredieten (indicatief):

* 1.000 euro

Investeringen	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**TOTAAL**
2.1 Verkeer en vervoer	9.114	12.967	7.553	1.803	**31.435**
5.7 Groen en spelen	810	230	230	230	**1.500**
5.7 Water	257	278	78	78	**689**
7.2 Riolering *	2.121	3.298	1.880	2.000	**9.299**
Totaal	**12.302**	**16.772**	**9.740**	**4.110**	**42.924**

* 7.2 Kosten riolering verlopen via GRP/rioolheffing

Bijbehorende te verwachten afschrijvingslasten investeringen (excl. afronding project Waterfront dat volgens de oude systematiek afgerekend wordt):

* 1.000 euro

Taakveld	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
2.1 Verkeer en vervoer	182	490	718	774
5.7 Groen en spelen	36	51	67	82
5.7 Water	9	18	20	23
Totaal	**227**	**559**	**805**	**879**
7.2 Riolering *	42	108	146	186

* 7.2 Kosten riolering verlopen via GRP/rioolheffing

Het geactualiseerde MPP leidt tot de volgende mutaties van de afschrijvingslasten:

* 1.000 euro

Taakveld	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
2.1 Verkeer en vervoer	-291,1	-142,6	0,4	56,4
5.7 Groen en spelen	-1,8	-1,8	-1,8	13,6
5.7 Water	-7,2	-10,5	-10,5	-8,0
Totaal	**-300,1**	**-154,9**	**-11,9**	**62,1**
7.2 Riolering *	-25,1	-8,6	1,4	14,3

* 7.2 Kosten riolering verlopen via GRP/rioolheffing.

Deze mutaties kunnen worden gedekt via de stelpost kapitaallasten MPP en de reserve buitenruimte:

* 1.000 euro

	2026	**2027**	**2028**	**2029**
Mutatie afschrijvingslasten	-300,1	-154,9	-11,9	62,1
Inzet stelpost kapitaallasten	0	0	0	45,0
Mutatie reserve buitenruimte *	-300,1	-154,9	-11,9	17,1

* Negatief betekent een toevoeging aan de reserve, positief een onttrekking.

De verwachte ontwikkeling van de Reserve Buitenruimte wordt in de 2e bestuursrapportage gepresenteerd, omdat dan de gevolgen van de jaarafsluiting 2024 bekend zijn en daarmee ook de afschrijvingslasten van 2025.

Afdrachten gebiedsontwikkelingen voor bovenwijkse infrastructuur
In 2022 is besloten de afdracht voor bovenwijkse infrastructuur vanuit gebiedsontwikkelingen voortaan in de Reserve Buitenruimte te laten storten en op deze manier mee te laten nemen in de verrekening tussen afschrijvingslasten en dotaties. Na verloop van tijd moet blijken of deze systematiek werkbaar en houdbaar is. Er is nu gerekend met een gemiddelde inkomst van ongeveer € 270.000 per jaar voor de komende jaren. Deze volgt uit de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen, die in 2021 is vastgesteld in de raad. Deze Nota heeft een kortere planhorizon dan het MPP en de inkomsten zijn onzeker. Daarom zijn de totale inkomsten voor de doorrekening van het nieuwe MPP gespreid over 20 jaar en daarmee voorzichtig geraamd.

Het nieuwe programma buitenruimte uit de geheime bijlage 1 is doorgerekend voor een periode van 30 jaar en met de beschikbare en hierboven aangegeven financiële bronnen is dit programma haalbaar. Daarmee biedt het huidige programma bovendien voldoende flexibiliteit om onzekerheden op te vangen. Voorwaarde daarbij is dat de in 2022 vastgestelde systematiek minimaal overeind blijft, dat de jaarlijkse dotatie aan de Reserve Buitenruimte niet wordt gekort en dat de investeringsruimte voor wegen maatschappelijk nut jaarlijks blijft toenemen tot uiteindelijk 1,2 miljoen per jaar. De gevolgen van het programma strekken zich immers over vele tientallen jaren uit. Tussentijdse wijzigingen zijn uiteraard niet ondenkbaar, maar moeten goed voor de lange termijn worden doorgerekend.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning
Bijlage 1 van het 'Meerjarenprojectenplan Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 (budgettenlijst)' wordt gepubliceerd in iBABS ten behoeve van raadsleden en fractieassistenten. Deze bijlage is geheim aangezien na het raadsbesluit aanbestedingen volgen en informatie uit de geheime bijlage van invloed kan zijn op het resultaat van de aanbestedingen. De indicatieve planning en de tekstuele toelichting (bijlagen 2 en 3) zijn wel openbaar beschikbaar. Waar mogelijk zijn in bijlage 3 ook budgetten of totaalbedragen benoemd die niet geheim hoeven te zijn.

Het MPP wordt gepresenteerd aan de commissie Ruimte en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Verantwoording vindt plaats in de P&C-cyclus.

Evaluatie
Verantwoording vindt plaats in de P&C-cyclus. De gewijzigde financieringssystematiek maakt het plannen en programmeren van werkzaamheden via het MPP tot nu toe ingewikkelder dan volgens de oude systematiek.

Duurzaamheidsaspecten
In het MPP zijn diverse maatregelen opgenomen die bijdragen aan een duurzame leefomgeving.

Bijlagen
Bijlage 1: MPP Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 (budgettenlijst, geheim)
Bijlage 2: MPP Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 (indicatieve planning)
Bijlage 3: MPP Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 (tekstuele toelichting)
Bijlage 4: MPP Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 (raadsbesluit)

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Aalsmeer

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders, d.d. 20 mei 2025, zaaknummer Z25-040779;

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

Besluit

1. kennis te nemen van het Meerjarenprojectenplan (MPP) Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028, verwerkt in een budgettenlijst (geheime bijlage 1), een indicatieve planningslijst (bijlage 2) en een tekstuele toelichting (bijlage 3);
2. de jaarschijven 2025 tot en met 2028 van het Meerjarenprojectenplan te verwerken in de meerjarenbegroting, inclusief de bijbehorende mutaties van de betreffende reserves, conform de uitwerking in de financiële paragraaf hieronder, het raadsvoorstel en de bijlagen 1 tot en met 3; de verwachte onttrekking aan de Reserve Buitenruimte ten behoeve van het MPP is in 2025 € 2.977.703, de verwachte storting in de Reserve Dekking Kapitaallasten Groen is in 2025 € 169.400;
3. het exploitatiebudget spelen te integreren in het MPP Buitenruimte en daartoe de dotatie aan de reserve buitenruimte vanaf 2025 structureel op te hogen met € 25.000 (budgetneutraal), om hiermee recht te doen aan de wens van de raad om speeltuinen op niveau te brengen en te houden;
4. de neerwaartse bijstelling in 2025 van de kredietbedragen riolering beschikbaar te houden voor het Meerjarenprojectenplan vanaf 2029.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 juli 2025.

De griffier, De voorzitter,

H.R.E. Hofland mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Meerjarenprojectenplan Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 - Bijlage 2 - Indicatieve planning

Z25-040779

Project	Omschrijving	Indicatieve planning
BEHEERBUDGETTEN WEGEN, VERKEER EN KUNSTWERKEN		
20062	Verkeersvoorzieningen (incl. kleine projecten openbare verlichting)	jaarlijks
20072	Inkomsten kabelsleuven	jaarlijks
20074	Onderhoud elementenverhardingen	jaarlijks
20076	Onderhoud kunstwerken	jaarlijks
20167	Verkeersonderzoek	jaarlijks
20169	Onderhoud asfaltverhardingen	jaarlijks
20201	Groot onderhoud Helling	2025
20254	Beheer- en verbeterplan Uiterweg (voorbereiding 3e en 4e fase)	2025
20263	Voorbereiding Van Cleeffkade-Stationsweg	2025-2026
20292	Onderzoeken, inspecties en voorbereiding	jaarlijks
20300	Nazorg Burgemeester Kasteleinweg	2025
203XX	Groot onderhoud Ophelialaan-noord	2026
BEHEERBUDGETTEN GROEN, WATER EN SPELEN		
20147	Kleine projecten water en recreatie	jaarlijks
20156	Baggeren stedelijk water	jaarlijks
20158	Heesterrenovaties Aalsmeer	jaarlijks
20159	Onderhoud speeltuinen	jaarlijks
20164	Bomenrenovaties Aalsmeer	jaarlijks
20258	Renovatie speeltuin Joke Smitstraat	2025
20270	Nieuwe bomen obv bewonersinitiatieven	2025-2027
20295	Vergroenen openbare ruimte	2025-2026
INVESTERINGSPROJECTEN OUDE SYSTEMATIEK		
20227	Waterfront	2025
INVESTERINGSPROJECTEN RIOLERING		
20202	Kadeverbetering Kudelstaartseweg Kudelstaart	2025-2026
20256	Aanpak rioleringsknelpunt Gerberastraat	2026
20307	Reconstructie Emmastraat e.o.	2028-2029
INVESTERINGSRUIMTE NADER TE SPECIFICEREN OBJECTEN		
Vervangen openbare verlichting		jaarlijks
Investeringsprojecten spelen		jaarlijks
Investeringsprojecten kunstwerken		jaarlijks
Investeringsprojecten wegen		jaarlijks

Project	Omschrijving	Indicatieve planning
INVESTERINGSPROJECTEN NIEUWE SYSTEMATIEK		
20055	Aanleg Burgemeester Hoffscholteweg en Spoorlijnpad-noord	2025-2026
20097	Aanleg Verlengde Molenvlietweg	2025
20138	VRI Schweitzerstraat	2026
20174	Reconstructie Machineweg 1e fase (afronding)	2025
20198	Reconstructie Uiterweg 1e fase (afronding)	2025
20203	Reconstructie Ophelialaan en Primulastraat	2026-2027
20205	Fietspad Zwarteweg (afronding)	2025
20206	Fietspad Kudelstaartseweg	2028
20207	Fietsroute Hornweg	2026
20224	Fietsroute Wissel-Baanvak-Spoorlijnpad (Bielzenpad-Zwarteweg)	2025
20228	Reconstructie Weteringplantsoen-Rozenstraat	2025
20252	Parkeerterrein Sportpark Sportlaan	2025
20253	Fietspad Bilderdammerweg-Robend (afronding)	2025
20257	Aanpak rioleringsknelpunt Hortensialaan-Mensinglaan	2025
20258	Renovatie speeltuin Joke Smitstraat	2025
20259	Reconstructie Bloemenbuurt Aalsmeer	2026-2028
20272	Reconstructie Aalsmeerderweg-zuid	2025
20281	Reconstructie Hoofdweg	2026-2027
20282	Fietspad en voetpad Mijnsherenweg	2026
20283	Vernieuwing delen Oosteinderweg	2026-2027
20284	Bijdrage aan 1e fase capaciteitsvergroting N231-zuid	2027
20287	Bijdrage aan Rijnland ophogen Jac. Takkade	2025
20288	Vervangen beschoeiingen Kleine Poelakker	2025
20289	Vervangen bruggen Dr. J. Wasscherstraat-Karperstraat	2025
20293	Herinrichting en brug Lijnbaan-Dorpsstraat	2025-2026
20299	Herinrichting perceel rijksmonument Nieuw Calslagen	2025
20290	Reconstructie Machineweg 2e fase	2026-2027
20291	Renovatie verhardingen Uiterweg 3e en 4e fase	2027-2028
20304	Reconstructie Bielzenpad	2027
20305	Jac. P. Thijsselaan (Ophelialaan-Berkenlaan)	2025
20306	Reconstructie en fietsstraat Herenweg-oost	2026
20317	Herstel recreatieperceel Ravesteinakker	2026
20318	Van Cleeffkade GOW 30	2026

Gemeente Aalsmeer

Meerjarenprojectenplan Buitenruimte
2025-2028

wegen, kunstwerken, openbare verlichting, groen, water, spelen, verkeer, verkeersregelinstallaties, riolering

Afdeling Projecten en Advies Buitenruimte
Procesbeheerder: Bas van Viegen
mei 2025
Z25-040779



Meerjarenprojectenplan Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028

1. Inleiding, inhoud en reikwijdte van het plan

Het beheer en de (her)inrichting van de openbare buitenruimte is een dynamisch en veelzijdig proces. Dit proces vereist regelmatige afstemming tussen verschillende afdelingen en regelmatige bijstelling naar aanleiding van nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Het totale beheer omvat dagelijks onderhoud en exploitatie, technisch beheer, vervanging, vernieuwing, herinrichting en uitbreiding van het areaal en het functioneel beheer ervan. Er werken meerdere afdelingen aan op verschillende disciplines. Het is van groot belang om alle werkzaamheden in de buitenruimte goed op elkaar af te stemmen en zowel intern als naar buiten toe inzicht te verschaffen in de werkzaamheden die gepland staan, zodat anderen daar ook rekening mee kunnen houden.

Renovatie, vervanging, vernieuwing, planmatig onderhoud en het structurele technische en functionele beheer in/van de buitenruimte in Aalsmeer wordt ingepland via het Meerjarenprojectenplan (MPP) Buitenruimte. Het programma bevat eenmalige renovatie-, vervangings- en herinrichtingsprojecten, maar ook jaarlijks terugkerende beheerbudgetten die nog geconcretiseerd moeten worden en/of waaruit kleine werkzaamheden betaald worden. Het MPP is consistent ingebed in de reguliere planning & control-cyclus. Dit betekent concreet dat op basis van de rekeningcijfers jaarlijks een geactualiseerd meerjarenprogramma wordt voorgelegd bij de daaropvolgende Kadernota, dat het programma wordt geactualiseerd bij de 2e bestuursrapportage in het najaar en dat verantwoording wordt afgelegd bij de jaarrekening.

Onder technisch beheer wordt verstaan het duurzaam instandhouden en vernieuwen van wat er is. Onder functioneel beheer wordt in dit geval verstaan het bij de tijd houden van het areaal en het indien nodig aanpassen aan de hand van nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Een voorbeeld ter verduidelijking. Technisch beheer van een asfaltweg kan leiden tot het frezen van de bovenste twee lagen asfalt en nieuwe lagen asfalt aanbrengen. Op basis van functioneel beheer kan blijken dat vanuit de richtlijnen van duurzaam veilig of op basis van recent vastgesteld beleid wordt aanbevolen om de weg uit te voeren in klinkerverharding en iets te versmallen.

Een korte kenschets van de scope en vormgeving van het programma
In 2019 is het voormalige Uitvoeringsprogramma werken buitenruimte verder gegaan als Meerjarenprojectenplan (MPP) Buitenruimte. Het MPP omvat zowel projectbudgetten als beheerbudgetten. De beheerbudgetten zien op middelgroot en groot onderhoud en daarmee samenhangende onderzoeken, maatregelen en voorbereidingsbudgetten. Ook zijn er beheer-budgetten voor kleine maatregelen die geen investering of onderhoud betreffen, zoals verkeersmaatregelen.

Buiten het programma worden er allerhande werkzaamheden verricht voor klein dagelijks beheer en onderhoud. Deze behoren niet onder het MPP te vallen, maar zijn uitbesteed aan de Meer-landen, worden door de kernorganisatie Aalsmeer uitgevoerd of verlopen via exploitatiebudgetten op de gemeentewerf. Deze werkzaamheden zijn in het algemeen niet planmatig van aard.

Het MPP geeft een doorkijkje naar de projecten die onderzocht en voorbereid worden, biedt de mogelijkheid om combinaties van werken te zoeken en geeft een indruk of de noodzakelijke en gewenste maatregelen passen binnen de financiële mogelijkheden die er zijn. Het is wel zo, dat naarmate een project dichterbij komt in de tijd, de benodigde maatregelen, kosten en planning beter kunnen worden ingeschat.

Een andere reden om met een meerjarenprojectenplanning te werken, is dat veel projecten over meerdere jaarschijven verdeeld worden. Het projectbudget wordt dan ook over meerdere jaren gespreid. Het is vaak tot op het laatste moment lastig in te schatten hoeveel kosten in jaar x gemaakt worden en hoeveel in jaar x+1. Dat komt nu eenmaal omdat de wisseling van het jaar in de winterperiode plaatsvindt en er vaak onzekerheid is over de weersomstandigheden. Ook externe factoren zijn van invloed op de planning, zoals werkzaamheden van nutsbedrijven, de aannemersmarkt en de grondstof- en energiemarkt.

In 2022 is de financieringssystematiek voor de buitenruimte op verzoek van de raad volledig herzien, met als doel het toewerken naar een structureel gezonde financiële positie van de gemeente Aalsmeer. Alle investeringsprojecten voor de openbare ruimte zijn in één investeringsprogramma terecht gekomen en de hiervoor benodigde afschrijvingslasten zijn op een aparte plek in de begroting ondergebracht. Alleen de onderhouds- en exploitatiemaatregelen worden nu gefinancierd via de reserve buitenruimte. Binnen de nieuwe financiële kaders is het mogelijk gebleken een duurzaam meerjarenprogramma voor de buitenruimte vast te stellen dat recht doet aan alle beheer- en beleidsplannen die er inmiddels liggen, aan de staat van het areaal en de opdracht van de raad, en dat alles zonder dat er structureel extra budget nodig was, en waarbij er ook ruimte is voor nieuwe projecten. Het programma Bovenwijkse Voorzieningen is geïntegreerd in het MPP Buitenruimte. Meer informatie over de huidige financieringswijze is te vinden in paragraaf 2.

Hierbij was in eerste instantie gekozen voor een harde koppeling tussen het resultaat op de stelpost kapitaallasten en de reserve buitenruimte. Deze stelpost wordt de komende jaren omgezet naar begrote afschrijvingslasten per taakveld. In de eerste jaren zijn er nog weinig afschrijvingslasten te verwachten en wordt de reserve buitenruimte opgebouwd. Na verloop van tijd nemen de afschrijvingslasten voor de buitenruimte toe, worden deze hoger dan de reservering op de begroting en zal de reserve buitenruimte langzaamaan dalen door het tekort voor de afschrijvingslasten aan deze reserve te onttrekken. Daarmee is de financiering van de buitenruimte voor de komende dertig jaar naar verwachting gewaarborgd, tenzij er tussentijds besloten wordt zaken te wijzigen in de systematiek, zoals het verlagen van de dotatie aan de reserve, het eenmalig onttrekken van middelen aan de reserve of het wijzigen van de functie van de reserve. Daarmee komt de langetermijnfinanciering onder druk te staan. Dat kan dus betekenen dat projecten die nu geprogrammeerd zijn niet meer uitgevoerd kunnen worden. Het implementeren van de nieuwe systematiek heeft veel tijd en werk gekost en het duurt een aantal jaar voordat het effect ervan zichtbaar wordt. Op termijn is het wellicht wenselijk te gaan werken met een voorziening voor instandhouding van de buitenruimte, maar dit zou opnieuw vragen om een herziening van de systematiek. Vorig jaar is geadviseerd om de gewijzigde systematiek minimaal vier jaar in stand te laten.

Leeswijzer
In paragraaf 2 wordt de opbouw en financieringswijze van het MPP toegelicht. In de paragrafen 3 tot en met 8 wordt het beleid per vakdiscipline samengevat en worden de benodigde meerjarige budgetten toegelicht. In paragraaf 9 volgt een projectbeschrijving per (incidenteel) project. Daar waar in dit plan gesproken wordt over 'kunstwerken' gaat het om civieltechnische kunstwerken. Dit is de vakterm voor onder andere bruggen, viaducten, damwanden, tunnels, beschoeiingen, kademuren, aquaducten, steigers en duikers.

2. Opbouw en financieringswijze van het MPP Buitenruimte

Via het **Meerjarenprojectenplan (MPP) Buitenruimte** worden werken in de buitenruimte voorbereid en uitgevoerd. Het gaat daarbij om werkzaamheden op het gebied van wegen, kunstwerken, openbare verlichting, verkeer, groen, water, spelen en riolering.
Deze disciplines zijn financieel-technisch verdeeld over drie taakvelden, waarbij binnen het taakveld openbaar groen en spelrecreatie de assets voor de discipline 'water' apart bewaakt en verantwoord moeten worden. Binnen het programma wordt onderscheid gemaakt in beheerbudgetten/beheerprojecten en investeringsprojecten. Volledige vernieuwing van werken of onderdelen van de buitenruimte en nieuwe aanleg van voorzieningen wordt gezien als investering als deze meer dan € 20.000 kosten. De kosten worden dan over meerdere jaren afgeschreven. Alle investeringen worden apart geboekt. De overige projecten en maatregelen komen rechtstreeks ten laste van de exploitatie.

Als projecten worden voorbereid of uitgevoerd waaraan vanuit verschillende taakvelden moet worden bijgedragen, dan worden er combinatieprojecten aangemaakt. Van tevoren wordt bepaald hoeveel iedere discipline bijdraagt aan het werk en ten gunste van welke discipline eventuele inkomsten komen. Hiervan is onder andere sprake bij reconstructies van wijken, waar de kosten verdeeld worden over taakveld verkeer en vervoer (vervangen van de verhardingen) en taakveld riolering. Soms wordt ook vanuit taakveld groen bijgedragen aan een combinatieproject.

De hoofdlijn van het programma voor de komende jaren is als volgt samen te vatten:
- (middel)groot onderhoud aan en vervanging van asfalt- en elementenverhardingen en civieltechnische kunstwerken
- reconstructie van woonwijken of straten waarbij riolering en verharding wordt vervangen en direct functionele verbeteringen worden doorgevoerd op het gebied van klimaatbestendigheid, verkeer en groen
- vervanging van openbare verlichting en verkeersregelinstallaties
- renovatie van beplantingsvakken, bomen en speelvoorzieningen
- projecten op het gebied van verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en bereikbaarheid
- verbeteren van fietsroutes
- onderzoeken, inspecties en voorlichting

Criteria voor prioritering en bepalen maatregelen
Bij het bepalen van prioriteiten, maatregelen, projecten en werkzaamheden zijn de volgende afwegingen en randvoorwaarden in het algemeen leidend:
- noodzakelijk onderhoud en technisch beheer moet doorgang vinden; waarborgen van de veiligheid op straat is prioriteit één; er wordt daarbij ook jaarlijks budget gereserveerd voor calamiteiten en onvoorziene omstandigheden
- vervanging en vernieuwing vindt plaats op basis van technische ouderdom, maar daarbij wordt ook altijd kritisch gekeken of onderdelen nog langer mee kunnen zonder dat dit op termijn tot extra kosten leidt
- aanpak van onveilige kruispunten en wegen
- zo veel mogelijk aanhaken bij reconstructies en onderhouds- en vastgoedprojecten
- zo veel mogelijk werk met werk maken
- er is ruimte voor functionele verbeteringen en kwaliteitsverbeteringen, bij voorkeur mee te nemen als onderdelen van de openbare ruimte ook aan vervanging toe zijn
- er wordt ruimte ingepast om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op wensen van bewoners en politiek
- voldoen aan de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig en de LIOR

- aansluiten bij het vastgestelde lokale en regionale beleid
- mede prioriteren van verkeersprojecten op basis van mogelijkheden voor bijdragen van derden, zoals de Vervoerregio, zodat bijvoorbeeld als eerste fietsroutes worden aangepakt die én aan onderhoud toe zijn én onderdeel uitmaken van het regionale hoofdfietsnetwerk

Financiële kaders

Voor het MPP Buitenruimte zijn de volgende financieringsbronnen gebruikt:

- Voor investeringen in vervanging van rioleringen is een investeringsruimte voor zes jaar beschikbaar, gebaseerd op het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026. Iedere zes jaar wordt het GRP herzien en wordt op basis van actuele inspecties, inzichten en beleid bepaald wat er nodig is. Hierop wordt de rioolheffing en het verdelen van de inkomsten over vervanging en exploitatie gebaseerd. Voor de beschikbaar gestelde investeringsruimte kunnen rioleringsprojecten worden geprogrammeerd. Deze investeringsruimte voor het MPP voor de periode 2021-2026 was bepaald op € 11.086.000. Dat is gemiddeld € 1.850.000 per jaar. Voor de periode 2025-2026 resteert hiervan nog € 5.411.410. De investeringsruimte wordt in 2025 verlaagd met € 28.869 vanwege een naheffingsaanslag van het waterschap voor een al afgesloten project uit het verleden. Daarom zijn deze kosten niet meer op een MPP-project te boeken. Vooralsnog wordt ook vanaf 2027 rekening gehouden met een gemiddelde investeringsruimte van € 1.850.000 per jaar, in lijn met het GRP 2021-2026. In de periode vanaf 2027 is wel een stijging van de kosten voor riolering te verwachten, omdat diverse rioleringen dan aan vervanging toe gaan komen en de kosten in de infrasector flink zijn gestegen. In de eerstvolgende actualisatie van het GRP worden de financiële gevolgen hiervan aan de raad voorgelegd.
- Voor onderhoud van de buitenruimte, kleine maatregelen en onderzoeken wordt de Reserve Buitenruimte gebruikt. Deze heeft op 1-1-2025 een beginstand van € 20.925.981. De structurele jaarlijkse dotatie aan de reserve bedraagt vanaf 2025 € 2.744.900. De jaarlijkse dotatie wordt (theoretisch gezien) gebaseerd op of bijgesteld aan de hand van beleids- en beheerplannen per vakdiscipline.
- In 2022 is rekening gehouden met een jaarlijkse stelpost van € 712.000 voor afschrijvingslasten ten behoeve van investeringen in openbareruimteprojecten met maatschappelijk nut, met daarboven op een stijgend bedrag voor investeringen wegen dat op lange termijn opbouwt naar € 1.207.000 per jaar. Hiervoor wordt jaarlijks € 45.000 extra opgenomen in de afschrijvingslastenbegroting. Inmiddels is deze stelpost deels vertaald in begrotingsposten voor afschrijvingslasten op de taakvelden 2.1 (verkeer en vervoer) en 5.7 (groen, water en spelen).
- In 2026 wordt de dotatie aan de reserve buitenruimte eenmalig verminderd met € 300.000 om invulling te geven aan de ombuigingstaakstelling voor de buitenruimte.
- Afdrachten van projectontwikkelaars ten behoeve van bovenwijkse infrastructuur die nodig is om hun projectgebied veilig te bereiken en in de toekomst veilig bereikbaar te houden. Deze afdrachten werden vroeger gestort in de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Deze is opgeheven en samengevoegd met de Reserve Buitenruimte. De afdrachten worden nu gestort in de Reserve Buitenruimte. Investeringen in bovenwijkse infrastructuur worden op dezelfde wijze gefinancierd als alle investeringsprojecten maatschappelijk nut.
- Bijdragen van andere overheden, zoals de Vervoerregio Amsterdam, de Provincie Noord-Holland en het Rijk, die subsidieregelingen hebben voor buitenruimteprojecten en klimaatadaptatie. De bijdragen van de Vervoerregio vanuit de Brede Doeluitkering zijn bedoeld voor verbeteringen op het gebied van verkeersveiligheid, hoofdfietsinfrastructuur, openbaarvervoervoorzieningen, fietsenstallingen en bereikbaarheid regionaal wegennet.
- Incidentele bijdragen vanuit andere gemeentelijke reserves (zoals de algemene reserve) of vanuit budgetten van andere afdelingen zoals stedelijke ontwikkeling. Bijdragen vanuit de

algemene reserve worden voor specifieke projecten gedaan, die bijvoorbeeld via een extra kredietaanvraag bij de Kadernota of een bestuursrapportage worden toegekend.

In 2022 is besloten de Reserve Buitenruimte en de begroting voor afschrijvingslasten maatschappelijk nut aan elkaar te koppelen. Dit is nodig om de dekking van de afschrijvingslasten op lange termijn te kunnen waarborgen. Zolang er op de stelpost budget overblijft, wordt dit gestort in de reserve buitenruimte, die daarmee de komende jaren zal stijgen. Na verloop van tijd worden de afschrijvingslasten hoger dan de stelpost en wordt het tekort juist gedekt vanuit de reserve buitenruimte. Kapitaallasten voor investeringen in de buitenruimte lopen soms wel 100 jaar door, bijvoorbeeld bij investering in een betonnen kunstwerk.

Bij de herziening van het MPP in 2022 is verder geregeld dat budgetten voor klein onderhoud zo veel mogelijk via de dienstverleningsovereenkomst met de Meerlanden, via de kernorganisatie van Aalsmeer en via de exploitatiebegroting buiten het MPP worden weggezet. Het MPP bevat met ingang van 2023 geen budgetten voor klein onderhoud meer.

Van vier naar dertig jaar vooruitkijken
Het MPP biedt net als voorgaande jaren een concrete planning voor de komende vier jaar, maar het is doorgerekend voor een periode van 30 jaar. Uiteraard zijn voor die periode nog niet alle projecten bekend en daarom is gekozen voor het op basis van beleid- en beheerplannen rekenen met een structureel benodigde investeringsruimte voor nog niet bekende projecten en incidentele kredieten voor de wel bekende projecten. De bijbehorende afschrijvingslasten zijn voor een periode van 30 jaar doorgerekend en het nu voorliggende programma past de komende 30 jaar. Naarmate het assetmanagement meer vorm krijgt en er meer inzicht komt in de staat van het areaal als gevolg van inspecties en onderzoeken, kunnen ook nieuwe projecten worden ingepland ten laste van de nu gereserveerde investeringsruimtes per discipline. Denk hierbij aan de reconstructie van woonwijken waar riolering en verharding worden vervangen. Per vakgebied is er met de huidige inspecties en beleids- en beheerplannen op hoofdlijnen een goed beeld van de jaarlijks benodigde budgetten voor onderhoud en vervanging.

Typen budgetten in het MPP
Door de hierboven genoemde besluiten en de integratie van bovenwijkse infrastructuur in het MPP is het herziene MPP nu opgebouwd uit de volgende typen budgetten:
- beheerbudgetten: structurele beheerbudgetten voor middelgroot en groot onderhoud en voor onderzoeken en kleine maatregelen
- incidentele budgetten voor maatregelen die niet als investering kunnen worden gezien
- structurele investeringsbudgetten voor de vervanging van verschillende assets, waarvan de te vervangen assets nader bepaald moeten worden
- incidentele investeringsbudgetten voor specifieke projecten

De incidentele investeringsbudgetten zijn nader in te delen:
- investeringsbudgetten voor de periode 2025-2028 volgens de nieuwe investeringssystematiek
- investeringsbudgetten die voor 100% ten laste komen van het GRP
- één investeringsbudget dat volgens de oude systematiek nog direct wordt afgerekend met de reserve dekking kapitaallasten (t.b.v. afronding Waterfront)

De beheerbudgetten worden ten laste gebracht van de Reserve Buitenruimte. Voor de afschrijvingslasten voor investeringsprojecten worden aparte begrotingsposten op de producten gebruikt.

Rekenmodel
Achter het MPP gaat een rekenmodel schuil, dat het programma voor een periode van 30 jaar financieel doorrekent qua afschrijvingslasten en gevoed wordt met structurele en incidentele dotaties, verwachte afdrachten vanuit gebiedsontwikkelingen en investeringsruimte op basis van begrote afschrijvingslasten. Daarbij is ook een aanzienlijke ruimte gereserveerd voor nog niet geprogrammeerde projecten waarvoor op termijn naar verwachting financiële ruimte moet worden gezocht, bijvoorbeeld omdat ze verder weg in de tijd liggen, of omdat ze nadere politieke afweging vergen. Deze projecten zijn nu nog niet geprogrammeerd.

Structurele beheerbudgetten
Voor het middelgroot en groot onderhoud aan de openbare ruimte en daarmee samenhangende onderzoeken en voorbereidingskosten is jaarlijks een budget van € 2.905.000 nodig:

- Onderhoud en onderhoudsprojecten elementenverhardingen	€ 500.000
- Onderhoud en onderhoudsprojecten asfalt	€ 1.400.000
- Onderhoud kunstwerken	€ 265.000
- Onderzoeken, inspecties en voorbereidingskosten	€ 75.000
- Verkeersvoorzieningen (incl. kleine projecten verlichting)	€ 100.000
- Verkeersonderzoek Aalsmeer	€ 40.000
- Renovatie plantvakken	€ 200.000
- Vervangen bomen	€ 125.000
- Onderhoud speelplaatsen	€ 75.000
- Kleine maatregelen water	€ 25.000
- Baggeren stedelijk water	€ 100.000

Daartegenover staan begrote inkomsten vanuit nutsbedrijven voor het herstel van kabelsleuven. Deze worden begroot op gemiddeld € 150.000 per jaar. De structurele beheerbudgetten wijken in de eerste planjaren soms licht af van het jaarlijks gemiddelde.

Incidentele beheerbudgetten
De aparte beheerbudgetten die in het MPP zijn opgenomen zijn:

- Voorbereiding Van Cleeffkade-Raadhuisplein (restant)	€ 118.000
- Beheer- en verbeterplan Uiterweg (restant)	€ 37.000
- Groot onderhoud Helling	€ 199.000
- Vergroening op basis van bewonersinitiatieven (bomenplan)	€ 95.000
- Vergroening openbare ruimte (coalitieakkoord)	€ 200.000
- Groot onderhoud Ophelialaan-noord	€ 400.000

Investeringsproject af te ronden volgens de oude systematiek
Project Waterfront is grotendeels klaar. Omdat verreweg de meeste kosten in 2021 of eerder gemaakt zijn en al volgens de oude systematiek zijn afgewikkeld, wordt voor de afronding voor dit project nog de oude systematiek toegepast. De kosten worden dan rechtstreeks ten laste van de Reserve Buitenruimte gebracht en afgeschreven via de Reserve Dekking Kapitaallasten.

Structurele investeringsbudgetten vervanging nader te bepalen assets
Om een langetermijnplanning voor investeringen in vervanging van objecten/assets te kunnen maken, is op basis van de beleids- en beheerplannen per jaar bepaald hoeveel investeringsruimte nodig is om het areaal in goede staat en functioneel te houden en te verbeteren. Het gaat hierbij niet om levensduurverlengend onderhoud, maar om vervangingsinvesteringen met een vervangingswaarde van meer dan € 20.000 per object/asset, zoals een oude brug slopen en een

compleet nieuwe brug aanbrengen. Het vervangen van bomen en plantvakken valt hier bijvoorbeeld niet onder, omdat de kosten per boom of plantvak onder de € 20.000 liggen en het doorgaans om locaties gaat die verspreid in de gemeente liggen. Vervangen van lichtmasten daarentegen wordt wel meegenomen bij de vervangingsinvesteringen, omdat het in het algemeen om strengen lichtmasten gaat, vaak ook met bekabeling.

Met de volgende structurele jaarlijkse investeringsruimtes per discipline is voor de lange termijn gerekend:

Vervangen wegen op veengrond:	€ 480.000
Vervangen wegen overig (incl. fundering):	€ 1.120.000
Vervangen openbare verlichting:	€ 150.000
Vervangen beschoeiingen:	€ 75.000
Vervangen bruggen beton/composiet:	€ 160.000
Vervangen houten bruggen:	€ 75.000
Vervangen speeltuinen:	€ 230.000

Deze investeringsruimte is dus bedoeld voor vervangingsinvesteringen. Daarnaast zijn bij de structurele beheerbudgetten budgetten voor onderhoud van deze assets opgenomen. Een nadere toelichting per discipline is opgenomen in de paragrafen 3 tot en met 8. Incidenteel en op korte termijn zijn deze investeringsruimtes doorgaans anders ingevuld.

De investeringsruimte voor wegen is voor de periode 2025-2028 reeds verdeeld over specifieke projecten en dus niet separaat herkenbaar in de budgettenlijst. De investeringsruimte voor openbare verlichting is in de komende planperiode opgehoogd omdat enkele lange trajecten moeten worden vervangen. De investeringsruimte voor kunstwerken is als gemiddelde (€ 310.000 met verschillende afschrijvingstermijnen) doorgerekend, maar wordt concreet gemaakt in het MPP via specifieke projecten. Zo is ten laste van de jaarschijven 2024 en 2025 de vervanging van twee bruggen tussen de Dr. J. Wasscherstraat en de Karperstraat geprogrammeerd.

Incidentele investeringsbudgetten (projecten)
Naast de structurele investeringsruimtes voor het vervangen van nader te bepalen assets per vakdiscipline bevat het MPP een lijst specifieke projecten met investeringskredieten. De gereserveerde budgetten voor deze projecten zijn veelal indicatief. Tijdens de voorbereiding van een project worden onderzoeken uitgevoerd, varianten uitgewerkt, en gedurende de voorbereiding ontstaat steeds meer zicht op de te verwachten kosten. Ook tijdens de uitvoering kunnen nog onvoorziene omstandigheden optreden, risico's manifesteren zich wel of niet, en de ontwikkeling van de grondstof- en energieprijzen en van de aannemersmarkt is onzeker. Het MPP zorgt voor een meerjarenoverzicht van de projecten die technisch noodzakelijk zijn en van projecten die om beleidsmatige redenen wenselijk zijn. Door deze projecten meerjarig door te rekenen, ontstaat een beeld of deze projecten financierbaar zijn. De praktijk is echter altijd weerbarstig en het programma wordt dan ook regelmatig geactualiseerd, waarbij de afwijkingen via de P&C-cyclus worden toegelicht aan de gemeenteraad.

3. Wegen

Dagelijks beheer en onderhoud aan wegen in Aalsmeer wordt uitgevoerd door de Meerlanden. Groot en middelgroot onderhoud, vervanging, vernieuwing, herinrichting en nieuwe aanleg vindt planmatig plaats door de gemeente zelf via het programma buitenruimte, op basis van de uitgangspunten en het beleid uit de Nota Wegen die in 2019 is vastgesteld. Dit geldt ook voor functionele aanpassingen aan het wegennet. In de Nota Wegen wordt inzicht gegeven in de kwantiteit, kwaliteit en investeringsbehoefte van het Aalsmeerse wegennet. Op basis van het areaal en de uitgevoerde weginspecties is de theoretische gemiddelde investeringsbehoefte per jaar bepaald. De daadwerkelijke kosten verschillen per jaar en projecten lopen veelal over de jaargrenzen heen. Voor investeringen in het wegennet (volledige vervanging en vernieuwing van wegen) is op de lange termijn (vanaf 2029) een jaarlijkse investeringsruimte voorzien. Voor de eerste jaren zijn specifieke vervangingsprojecten in het MPP opgenomen. Groot en middelgroot onderhoud wordt gefinancierd via structurele en incidentele budgetten ten laste van de (egalisatie)reserve buitenruimte.

Regulier onderhoud betreft gerichte werkzaamheden om de verharding tot het einde van de levensduur (circa 50 tot 60 jaar) in stand te houden. Daaronder valt:
- uitvoering klein of dagelijks onderhoud: service, reparaties en calamiteiten, klachten en meldingen; dit verloopt via de Meerlanden en valt buiten het programma buitenruimte;
- meerjarig terugkerend onderhoud; middelgroot tot groot herstraatwerk van elementverharding, het overlagen van asfalt en aanbrengen van belijning;
- periodieke inspecties en onderzoeken.

Het uitgangspunt hierbij is dat halverwege de levenscyclus groot onderhoud nodig is, en op een kwart en op driekwart middelgroot onderhoud. Bij asfalt kan men dan denken aan de cyclus aanleg – deklaag vervangen (na 12,5 jaar) – volledige asfaltpakket vervangen (na 25 jaar) – deklaag vervangen (na 37,5 jaar) – volledige reconstructie inclusief fundering (na 50 jaar). Bij reconstructies gaat het om gehele of gedeeltelijke renovatie van de weg inclusief (delen van de) fundering en bermen. Bij voorkeur wordt een reconstructie uitgevoerd in combinatie met rioolvervanging.

De levensduur van wegen op veengrond is korter. Door inklinking van het veen zakken en verzakken deze wegen sneller en ontstaat er ook eerder schade in de fundering en verhardingsconstructie. Deze wegen worden in 25 jaar afgeschreven.

Bij verhardingen gaat het om asfaltbeton- en cementbetonverhardingen, elementverhardingen (zoals klinkers, straatstenen, tegels) en halfverharding (in parken). Voor een nadere toelichting op het beleid wordt verwezen naar de Nota Wegen.

Financieel
In de Nota Wegen is aangegeven dat voor het op orde houden van het Aalsmeerse areaal gemiddeld 4 miljoen per jaar nodig is. Bij de integrale herziening van het MPP in 2022 is deze ruimte meerjarig gevonden.

Op het gebied van wegen zijn er structurele beheerbudgetten, kleine beheerprojecten en investeringsprojecten ingepland. Daarnaast wordt via het wegenbudget bijgedragen aan combiprojecten (zoals reconstructies). Sommige projecten zijn al concreet benoemd, maar er zijn ook algemene budgetten opgenomen die nader kunnen worden ingevuld, zoals voor groot onderhoud asfalt. Dat heeft er onder andere mee te maken dat groot onderhoud aan asfalt altijd goed moet worden afgestemd op andere grote projecten qua bereikbaarheid (andere overheden

willen bovendien ook nog wel eens schuiven met hun planningen of lopen vertraging op in hun voorbereidingen). Ook kan een slechte winter opeens de noodzaak doen ontstaan om bepaalde wegvakken naar voren te halen in de planning en andere door te schuiven. Er is wel een groslijst aanwezig van wegen die de komende jaren aan onderhoud toe zijn. Per jaar wordt bepaald welke wegen in dat jaar en in het jaar daarop worden aangepakt.

De projecten voor wegen worden concreet ingepland op basis van actuele inspecties, klachten en meldingen, politieke wensen, afspraken met derden, mogelijkheden voor combinatieprojecten en bereikbaarheidsregie.

De volgende structurele (jaarlijkse) beheerbudgetten zijn in het MPP opgenomen:

- Onderhoud en onderhoudsprojecten elementenverhardingen € 500.000
- Onderhoud en onderhoudsprojecten asfalt € 1.400.000
- Onderzoeken, inspecties en voorbereidingskosten € 75.000

Voor de vervanging van wegen is structureel ongeveer € 1.600.000 aan investeringsruimte benodigd. Wegen op veengrond worden in 25 jaar afgeschreven, overige wegen in 50 jaar.

Een beperkt deel van Aalsmeer ligt op het zogenaamde 'bovenland'. Deze wegen klinken sneller in en verzakken/zakken ongelijkmatig. Voor 'overige' wegen is het in Nederland (ook in het westen) gebruikelijk om wegen inclusief fundering af te schrijven in 45 tot 60 jaar. Tussentijds moet dan twee keer de deklaag (bij asfalt) vervangen worden, en halverwege de levensduur wordt groot onderhoud gepleegd (het hele asfaltpakket vervangen, of de verharding bij elementenverhardingen herstraten met behoud van de fundering). Door voor reguliere wegen een afschrijftermijn van 50 jaar te hanteren, sluit deze aan bij de afschrijftermijn van de riolering en wordt het hele pakket idealiter gelijktijdig vervangen bij een reconstructie. Met deze onderhouds- en vervangings-budgetten wordt de 4 miljoen euro per jaar nog niet helemaal bereikt. Dat komt omdat er ook bij de Meerlanden werk wordt weggezet: het uitvoeren van klein dagelijks onderhoud.

De benodigde investeringsruimte voor vervanging van wegen wordt meerjarig geprogrammeerd. Het is de bedoeling van deze investeringsruimte projecten 'af te splitsen' en concreet te gaan programmeren. Voor het doorrekenen van de afschrijvingslasten voor de komende 30 jaar is echter rekening gehouden met deze gemiddeld benodigde ruimte. Tot en met 2028 staan er diverse concrete vervangingsprojecten op het programma. Structureel is rekening gehouden met ongeveer 30% afschrijving in 25 jaar en 70% afschrijving in 50 jaar. Dit leidt tot een gemiddelde afschrijvingslast van € 41.600 per jaarschijf, die uiteindelijk na 50 jaar uitkomt op structureel 1,6 miljoen aan jaarlijkse lasten. Hierdoor kan de komende 30 jaar gewerkt worden aan het veilig houden van het areaal.

4. Civieltechnische kunstwerken

Voor onderhoud aan en het vervangen van kunstwerken (bruggen, viaducten, damwanden) is in 2022 een Nota Civieltechnische Kunstwerken opgesteld en door de raad vastgesteld. Uit de Nota blijkt dat per jaar ongeveer € 620.000 nodig is om het areaal in veilige staat te houden. De helft hiervan is gemiddeld genomen nodig voor onderhoud en de helft voor vervangingen. Het budget is inclusief kosten voor personele inzet. Voor investeringsprojecten zijn deze kosten onderdeel van het projectbudget, voor onderhoudswerk is formatiebudget beschikbaar gesteld. Afhankelijk van het materiaal worden kunstwerken afgeschreven in 25 tot 100 jaar.

De afgelopen jaren zijn Rijkswaterstaat, provincie en gemeenten door heel Nederland gestart met het in beeld brengen en op orde brengen van het areaal aan civieltechnische kunstwerken. Het gaat hierbij om de objecten bruggen, duikers, tunnels/viaducten, kademuren, damwanden, beschoeiingen, steigers en geluidsschermen. Kunstwerken die zijn gebouwd met een levensduur van 50 tot 100 jaar hebben sinds hun oplevering een steeds grotere belasting te verduren gekregen, als gevolg van de toenemende verkeersintensiteit. Het doel van een Nota Kunstwerken is het onderbouwen van het benodigde budget voor de periode tot en met 2030, met een doorkijk van de globale investeringsbehoefte op de middellange termijn. Hierbij maakt de nota onderscheid in klein onderhoud, groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. De instandhouding van de civieltechnische kunstwerken draagt bij aan de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente Aalsmeer. Adequaat en doelmatig beheer en onderhoud is essentieel voor het veilig en functioneel houden van het areaal.

De ambitie bestaat om het areaal verder op orde te brengen en te verduurzamen, en daarmee de veiligheid, functionaliteit en bereikbaarheid binnen de gemeente Aalsmeer te behouden en te verbeteren. In de aankomende decennia ligt een vervangings- en renovatieopgave te wachten om alle kunstwerken veilig in bedrijf te houden.

Het areaal aan civieltechnische kunstwerken in de gemeente Aalsmeer omvatte in 2022 365 kunstwerken. Dit is onderverdeeld in:

Type kunstwerk	**Aantal**
Vaste brug	167
Duikers en duikerbruggen	46
Tunnels en viaducten	2
Kademuren en grondkeringen	29
Beschoeiingen (ca. 31 km)	109
Steigers	9
Geluidsschermen	3

Algemeen totaalbeeld areaal
Uit de inspecties van 2020 blijkt dat ruim 44% van het totale areaal aan civieltechnische kunstwerken in een goede of zelfs uitstekende conditie verkeert. Ongeveer 35% van het areaal heeft een conditie van matig tot slecht. Een groot deel van deze score wordt veroorzaakt door lokale schadebeelden aan beschoeiingen. Hierbij is geen risico op bezwijken of functie-uitval. De vaste bruggen hebben grotendeels een 'redelijke' tot 'uitstekende' conditiescore.

Bruggen/kunstwerken beton
De bruggen van beton, staal en kunststof bevinden zich grotendeels in goede staat. De drie kunstwerken die een slechte conditie hebben aan de Uiterweg zijn inmiddels veilig gesteld door middel van hulpconstructies (Topvoortsebrug en Zwetbrug) en levensduurverlengend onderhoud (Dirk Baardsebrug). In 2025 moeten twee betonnen bruggen tussen de Dr. J. Wasscherstraat en de Karperstraat worden vervangen.

Houten bruggen
Uit de inspecties blijkt dat 26 van de 59 houten bruggen matig tot slecht scoren op duurzaamheid en veiligheid. Het betreft voornamelijk houten bruggen uit de periode 1995-2000 die aan groot, levensduurverlengend onderhoud toe zijn. Hier ligt de komende jaren een opgave.

Duikers
Het grootste deel van de duikers bevindt zich in een uitstekende, goede of redelijke conditie.

Kademuren
De kademuren en grondkeringen zijn over het algemeen in goede conditie. De grondkeringen van matige tot slechte conditie betreffen stalen damwanden die lokaal schades laten zien, wat de conditie van het complete tracé beïnvloedt.

Beschoeiingen
Het areaal aan beschoeiingen in de gemeente Aalsmeer bevindt zich in een matige tot slechte conditie. Deze conditiescore is voornamelijk veroorzaakt door lokale schadebeelden, die qua aantallen flink aanwezig zijn maar qua omvang (strekkende meters) een relatief klein deel van de objecten betreffen. Zolang slechte beschoeiingen geen extra druk te verwerken krijgen, hoeven deze nog niet vervangen te worden. Bij vervanging zouden veel beschoeiingen bovendien moeten worden vervangen door stevige grondkerende constructies. Hier is in het jaarlijkse budget vooralsnog geen rekening mee gehouden. De beschoeiingen langs de Hoofdweg en de Helling verkeren in slechte staat en moeten wel op afzienbare termijn worden vervangen. Ook de beschoeiingen langs de Kleine Poelakker moeten worden vervangen.

Beschoeiingen vallen begrotingstechnisch gezien onder taakveld 5.7 Groen en openluchtrecreatie en de kapitaalgoederen van de discipline 'water' binnen dit taakveld dienen apart bewaakt en verantwoord te worden. De afschrijvingslasten voor investeringen in beschoeiingen moeten dus apart inzichtelijk gemaakt worden.

Financieel
In het MPP zijn voor de komende tien jaar de volgende structurele budgetten opgenomen:
- onderhoud kunstwerken: € 265.000
- vervanging kunstwerken: € 310.000

De overige € 45.000 van de in totaal € 620.000 is formatiebudget.

Bij de vervanging van kunstwerken gelden verschillende afschrijvingstermijnen voor kunstwerken van hout, staal, beton en kunststof. Voor het meerjarig doorrekenen van de afschrijvingslasten is uitgegaan van ongeveer de volgende verdeling:
- houten bruggen: 25% 25 jaar afschrijvingstermijn
- beschoeiingen: 25% 30 jaar afschrijvingstermijn
- beton en kunststof: 50% 100 jaar afschrijvingstermijn

In principe wordt zo min mogelijk staal toegepast. Als dat wel gebeurt, dan geldt daarvoor een afschrijvingstermijn van 50 jaar. Duikers gelden als betonnen kunstwerken. De benodigde investeringsruimte per jaar blijft de komende 20 jaar stabiel. Uit de Nota blijkt wel dat het budget voor jaarlijks onderhoud naar verwachting na 2030 omhoog moet naar ongeveer € 700.000 per jaar. Daar is nu in het MPP nog geen rekening mee gehouden. Tegen die tijd werpen nieuwe inspecties en een geactualiseerde nota nieuw licht op het areaal en kan opnieuw een integrale financiële afweging gemaakt worden.

In 2025 wordt qua onderhoud naar verwachting onder andere gewerkt aan het schilderen en herstellen van diverse leuningen (vooral in Kudelstaart-zuid), het plaatsen van een nieuwe leuning bij het Drie Kolommenplein, het conserveren van een leuning bij het Raadhuisplein, betonreparaties op de Oosteinderweg en reparatie van de brug in De Werven.

5. Openbare verlichting

De planmatige vervanging van lichtmasten en bijzondere investeringen op het gebied van openbare verlichting zijn opgenomen in het Meerjarenprojectenplan Buitenruimte. Van het structurele vervangingsbudget van € 150.000 per jaar worden kleine vervangingsprojecten ingepland. Het gaat om diverse locaties per jaar. Indien gewenst kunnen van deze vaste investeringsruimte aparte projectbudgetten worden afgesplitst.

In 2025 worden verlichtingsmasten en armaturen vervangen op de volgende locaties:
- Fietsroute Spoorlijnpad (Bielzenpad-Zwarteweg)
- Parkeerterrein Sportpark Sportlaan
- Bloemenbuurt Aalsmeer
- Hortensialaan
- Anjerhof en Columbiahof;
- Ringvaartzijde, Sweitzerstraat en Archimedeslaan

Mogelijk schuiven enkele werkzaamheden door naar 2026. Basis voor de vervanging van en het onderhoud aan verlichting is het Verlichtingsplan Aalsmeer (v1.2 van 16 januari 2020), dat nog steeds actueel is. Het regionale beleid is en wordt zo goed mogelijk op elkaar afgestemd, omdat de verlichting vaak niet bij de gemeentegrens ophoudt. Ook de energietransitie krijgt hierbij nadrukkelijk aandacht. De regio heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Openbare verlichting is gemiddeld 4100 uur per jaar in bedrijf en is verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het energiegebruik van de gemeente. Energiebesparing in de openbare verlichting is dan ook een must om aan de doelstelling van energieneutraliteit te kunnen voldoen.

Het verlichtingsplan bevat de kaders hoe op een verantwoorde manier de openbare verlichting gerealiseerd en beheerd kan worden. Diverse aspecten spelen hierbij een rol, zoals sociale veiligheid, verkeersveiligheid, energiegebruik, effect op flora en fauna en aantrekkelijkheid openbare ruimte.

Financieel
Op de lange termijn wordt in het MPP nu rekening gehouden met een investeringsruimte van € 150.000 per jaar in het MPP. Openbare verlichting (lichtmasten en armaturen) wordt in 25 jaar afgeschreven. We voorzien dat het structurele budget voor de lange termijn niet toereikend zal zijn, kijkend naar het huidige areaal aan masten en armaturen (± 7.600), de gemiddelde levensduur en de kosten om deze te vervangen. De netbeheerkosten voor het vervangen van masten zijn flink gestegen. Bovendien nemen de voorraden van conventionele lampen af omdat deze niet meer geproduceerd mogen worden van de EU. Dit leidt ook tot een stijging van de prijzen. Vooralsnog is voor de periode 2025 t/m 2028 een investeringsbudget van € 250.000 per jaar geprogrammeerd omdat meerdere lange trajecten dan vervangen moeten worden. Een deel daarvan wordt meegenomen in grotere combinatieprojecten, zoals het verbeteren van fietsroutes en reconstructies.

6. Groen, water en spelen

Bomen en beplanting
Het Bomenplan biedt een beleidskader voor bomen. De gemeente beheert een kleine 13.000 bomen. Het doel van het Bomenplan is het koesteren en waar mogelijk versterken van de waarde van de Aalsmeerse bomen. Het streven is om het bomenbestand ook op de lange termijn duurzaam in stand te houden. Daarbij wordt rekening gehouden met de ruimtelijke ontwikkelingen

in Aalsmeer. Dit is belangrijk vanwege de uitdagingen van het veranderende klimaat, maar ook de toenemende belangen in het gebruik van de beperkte ondergrondse ruimte en stedelijke ontwikkelingen. Om het bomenbestand veilig en vitaal te houden, wordt jaarlijks een percentage bomen vervangen. Jaarlijks wordt bij een derde van het bomenbestand een boomveiligheidscontrole uitgevoerd om onveilige situaties te voorkomen. Bomen worden vanwege bijvoorbeeld, ziekte, schade of ouderdom gekapt en vanuit het bomenrenovatiebudget vervangen voor een nieuwe boom.

De beleidsambities kunnen als volgt worden samengevat:
- De gemeente zorgt dat het beheer op orde is. De jaarlijkse boomveiligheidscontrole vormt de basis voor maatregelen op het gebied van veiligheid, snoeionderhoud en vervanging. Met de jaarlijkse bomenrenovatie worden zieke, gevaarlijke en niet vitale bomen vervangen door gezonde exemplaren met goede groeiplaatsen.
- De gemeente beschermt waardevolle bomen door middel van een waardevollebomenlijst. Voor de kap van waardevolle bomen is een kapvergunning nodig.
- De gemeente betrekt inwoners bij het bomenbeheer, het bomenbeleid en vergroening van de gemeente. De gemeente communiceert actief over de waarde van bomen. Er is ruimte en budget voor bewonersinitiatieven.
- Bomen in projecten worden zo veel mogelijk behouden en versterkt, bijvoorbeeld door groeiplaatsverbeteringen mee te nemen in het project en waar mogelijk extra bomen toe te voegen. De richtlijnen in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte zijn aangescherpt.

Voor de vervanging van plantvakken worden vanuit de buitendienst te vervangen objecten aangedragen. Het gaat hierbij om beplanting die vervangen moet worden omdat de vitaliteit minder wordt en uitval plaatsvindt, bijvoorbeeld omdat de beplanting aan het einde van de levensduur is. Deze beplanting ligt doorgaans verspreid door de hele gemeente.

Financieel
Voor de vervanging van bomen is jaarlijks € 125.000 gereserveerd. Voor de vervanging van beplanting is € 200.000 per jaar geprogrammeerd. Vanuit het bomenplan is er nog € 95.000 budget voor nieuwe bomen op basis van bewonersinitiatieven. Daarnaast is in het coalitieakkoord de wens opgenomen om Aalsmeer op diverse plekken te vergroenen, zoals waar mogelijk langs lintwegen. Hiervoor is € 200.000 begroot. Er wordt een bestedingsplan gemaakt voor het aanplanten van extra groen, met name bomen, en bij voorkeur op zichtlocaties.

Spelen
Zoals bekend moet er in Aalsmeer en Kudelstaart heel wat gebeuren op het gebied van speeltuinen. Een groot aantal speelplaatsen is verouderd, waardoor vervanging noodzakelijk is. In de afgelopen jaren zijn reeds enkele speeltuinen opgeknapt en vernieuwd. Het budget voor klein dagelijks onderhoud bedraagt € 50.000 per jaar. Daarnaast was er nog een klein onderhoudsbudget in de exploitatie van € 25.000. Beide budgetten worden nu samengevoegd en ondergebracht in het MPP. De investeringsruimte voor vervangingen bedraagt € 230.000 per jaar.

In 2025 worden binnen het programma spelen - naast het reguliere onderhoud (schoonhouden en reparaties) – op de volgende speelplaatsen werkzaamheden uitgevoerd:
- Baanvak (Aalsmeer)
- Middencirkelstraat (Aalsmeer)
- Nassaustraat (Aalsmeer)
- Joke Smitstraat (Kudelstaart)
- Bakboordstraat (Kudelstaart)
- Zonnedauwlaan (Kudelstaart)

Naast bovenstaande renovaties wordt op een aantal speelplaatsen alleen de valondergrond vervangen, waarmee ook deze locaties kwalitatief weer op orde worden gebracht.

Water
Binnen de gemeente zijn verschillende partijen verantwoordelijk voor het baggeren van het stedelijk water en het water in de bovenlanden van Aalsmeer en de Westeinderplas (boezemwater van Rijnland).

Waterschappen
De gemeente Aalsmeer is verdeeld over twee waterschappen, het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en het Hoogheemraadschap van Rijnland (Rijnland). Kudelstaart valt onder AGV en Aalsmeer en de Westeinderplas vallen onder Rijnland. Beide waterschappen zijn verantwoordelijk voor het watersysteem, maar hebben een andere benadering over het beheer en onderhoud van het stedelijk water. AGV beheert bijna het hele watersysteem en Rijnland beheert alleen de hoofdwatergangen en laat het onderhoud van de overige watergangen aan de gemeente en particulieren. Wanneer de gemeente of een particulier onvoldoende onderhoud uitvoert, dan komt er een aanschrijven bij de jaarlijkse schouw. Voor beide waterschappen is de gemeente ontvangstplichtig voor de bagger die vrijkomt uit watergangen die grenzen aan het openbare gebied en voldoen aan milieukundige eisen. Vervuilde bagger hoeft de gemeente niet te ontvangen.

Gemeente
Als gemeente zijn we - naast de ontvangstplichtige voor de watergangen die door de waterschappen worden gebaggerd - verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het overig water waar we eigenaar van zijn. Dit houdt in dat we de watergang onderhouden en baggeren wanneer dit nodig is.

Overige eigenaren
Veel water is ook in beheer van particulieren en bedrijven, die dan ook zelf het onderhoud moeten uitvoeren. In het stedelijk gebied gaat het veelal om watergangen achter woningen, die niet grenzen aan openbaar gebied. In de bovenlanden gaat bijna om alle watergangen bij de Oosteinderweg, Uiterweg en tussen de Grote Poel en Kleine Poel.

Financieel
Het structurele jaarlijkse budget voor baggeren bedraagt € 100.000 per jaar. Voor kleine maatregelen op het gebied van water(recreatie) is per jaar € 25.000 gereserveerd. Van dit budget worden kleine maatregelen op het gebied van steigers, recreatievoorzieningen, borden, boeien en natuurvriendelijke oevers betaald.

Het aanbrengen van extra watertappunten, waarom in een recente motie is gevraagd, verloopt niet via het MPP, maar via een apart reeds bestaand exploitatiebudget. Hierbij wordt tevens 10 jaar onderhoud verzorgd door PWN.

Werkzaamheden komende jaren
In 2025 worden de watergangen langs de Hornweg en de Jac. P. Thijsselaan gebaggerd. Eerst wordt er nog onderzoek gedaan naar de kwaliteit en de opgave in m3. Daarnaast wordt er gebaggerd op de Westeinderplas. Indien mogelijk wordt de bagger gebruikt om een eiland in de plas te herstellen. Dat scheelt afvoerkosten. De komende jaren blijven we op basis van meldingen en eigen bevindingen de gemeentelijke watergangen baggeren. Naast het stedelijk gebied is er ook aandacht voor de gemeentelijke percelen en doorgaande vaarroutes op de Westeinderplassen en in de Bovenlanden.

Beschoeiingen en kademuren
De gemeente is binnen het thema water ook verantwoordelijk voor het areaal aan beschoeiingen en kademuren. Deze zijn qua beleid en budget ondergebracht in de Nota Civieltechnische Kunstwerken. Zie daarvoor paragraaf 4 hierboven. De vervanging van beschoeiingen wordt wel geprogrammeerd en verantwoord op de discipline water. In 2025 worden de beschoeiingen vervangen op de Kleine Poelakker, in 2026 op de Ravesteinakker, twee percelen in de Westeinderplas.

7. Verkeer

Met de omlegging van de N201, de afwaardering van de Burgemeester Kasteleinweg en diverse nieuwe wegen in aanleg in Greenpark verandert er heel wat in de verkeersstructuur van Aalsmeer in de afgelopen jaren. De nieuwe infrastructuur (Burgemeester Hoffscholteweg, verlengde Molenvlietweg, verlegde Middenweg) is echter nog niet gereed, terwijl de Burgemeester Kasteleinweg al wel is heringericht. Dat leidt momenteel tot extra verkeer door de woonwijken van Aalsmeer, parallel aan de Burgemeester Kasteleinweg. Daarbij moet het verkeer ook wennen aan de nieuwe inrichting van de Burgemeester Kasteleinweg met de nieuwe rotondes, met busbaan middendoor. Helaas zijn er al diverse ongevallen met letsel gebeurd. Deze situatie wordt de komende tijd goed gemonitord. In overleg met Provincie, Vervoerregio en Connexxion zijn in 2024 enkele aanpassingen doorgevoerd aan de rotondes. Bij de rotonde Dorpsstraat is wachtstand rood voor de bussen ingevoerd. De markering is op diverse plekken aangepast en de bocht voor fietsers vanaf de Aalsmeerderbrug richting Dorpsstraat is krapper gemaakt om fietsers wat af te remmen bij het oversteken. De gemeente blijft in gesprek over de verkeerssituatie op de Burgemeester Kasteleinweg. Mochten de bovenstaande maatregelen onvoldoende effect blijken te hebben en er ook na de gewenningsperiode structureel veel ongevallen blijven gebeuren, dan zijn grootschaliger ingrepen niet ondenkbaar. Hierbij kan worden gedacht aan het opheffen van de busbaan middendoor de rotondes. Vooralsnog zijn de regiopartners terughoudend in hun enthousiasme hierover.

In Kudelstaart zijn diverse nieuwbouwontwikkelingen gepland. De bereikbaarheid van Kudelstaart staat onder druk en de capaciteit van de provinciale N231 is te beperkt. Mede hierdoor ontstaat druk op het lokale wegennet. Gelijktijdig met het aankomende groot onderhoud dat de provincie uitvoert aan de N231, worden enkele capaciteitsverruimende maatregelen meegenomen in het werk. Aalsmeer draagt hier financieel aan bij. De maatregelen zullen vooral een positief effect hebben op de avondspits. Voor verbetering van de ochtendspits zijn grootschaliger maatregelen nodig, die niet in het onderhoudswerk mee kunnen. Hierover blijft de gemeente met de Provincie en de Vervoerregio in overleg.

Met de komst van de vrije busbaan op de Burgemeester Kasteleinweg is er frequent hoogwaardig busvervoer. Naast investeringen in het wegennet en het ov is het ook belangrijk om het hoofdfietsnetwerk op orde te krijgen. Veel fietsroutes in Aalsmeer zijn smal en uitgevoerd in tegelverharding, die lang niet altijd in goede staat verkeert. Deze paden vergen veel onderhoud en het comfort voor fietsers is ver te zoeken. Daar komt bij dat er veel kabels en leidingen en boomwortels onder de fietspaden liggen, waarbij aanpassing van het profiel, verbreden van fietspaden en verleggen van kabels lang niet altijd kan.

In 2021 is een nieuwe Mobiliteitsagenda voor Aalsmeer opgesteld, die op 27 januari 2022 is vastgesteld in de raad. De agenda heeft drie uitgangspunten:

- Aalsmeer via alle modaliteiten bereikbaar
- Aalsmeer verkeersveilig en toegankelijk
- Aalsmeer innovatief duurzaam bereikbaar

Het doel van de agenda is Aalsmeer de komende jaren duurzaam bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig te houden en te maken voor iedereen. De gemeente werkt aan een goed wegennet en goede (logistieke) verbindingen in de regio. Dit houdt in: goed onderhoud, veilige wegen, betere doorstroming van verkeer, goede openbaarvervoerverbindingen en prettige wandelpaden. Er komen op mobiliteitsvlak ook nieuwe ontwikkelingen op Aalsmeer af, zoals deelmobiliteit, opkomst van de elektrische auto en fiets, nieuwe vormen van logistiek en regionale veranderingen in het openbaar vervoer die vragen om creatieve, fijnmazige oplossingen. Daarnaast heeft Covid-19 gevolgen voor de mobiliteit gehad. Zo zien we versnelling in trends als thuiswerken, meer fietsgebruik en een toename van het aantal pakketbezorgingen. Daarnaast is in deze periode ook het openbaar vervoer veranderd. Er reizen minder mensen met het openbaar vervoer en de vraag is of de oude en nieuwe openbaarvervoerreizigers het openbaar vervoer (weer) vinden. Wel zien we dat het autogebruik en de files inmiddels weer op/rond het oude niveau zitten.

De Mobiliteitsagenda noemt aan de ene kant concrete maatregelen en richtingen en aan de andere kant laat de agenda ook ruimte voor nadere invulling. Deze ruimte is nodig om in te kunnen spelen op de gevolgen van grote infrastructuurprojecten als de Burgemeester Kasteleinweg, Middenweg en Burgemeester Hoffscholteweg. De concrete infrastructurele projecten uit het MPP sluiten aan bij de beleidsuitgangspunten uit de Mobiliteitsagenda. Er is bovendien budget voor het uitvoeren van verkeersonderzoeken die uit de Mobiliteitsagenda voortvloeien. Daarnaast bevat de Mobiliteitsagenda veel acties die zich niet direct vertalen in MPP-werk of regulier verkeersonderzoek.

In 2024/2025 is gewerkt aan het opstellen van een nieuw verkeerscirculatieplan (VCP) en een nieuw wegencategoriseringsplan (WCP) voor Aalsmeer en Kudelstaart.

In het VCP/WCP wordt onder andere ingegaan op:
- maatregelen die nodig zijn om overlast te verminderen op parallelle routes van de afgewaardeerde Burgemeester Kasteleinweg
- maatregelen die nodig zijn om verkeer zo veel mogelijk te laten rijden over wegen die daarvoor geschikt en bedoeld zijn
- implementatie van de nieuwe landelijke wegcategorie GOW 30 (gebiedsontsluitingsweg met 30 km/uur-limiet) voor ontsluitingswegen waar geen vrijliggende fietsinfrastructuur (mogelijk) is
- actualiseren van de hoofdnetwerken voor gemotoriseerd verkeer en fietsers

Op het moment van schrijven van het MPP is dit plan nog niet vastgesteld in de raad. Maatregelen die uit deze plannen voortvloeien worden waar mogelijk uit bestaande budgetten betaald. Waar nodig zullen nieuwe projecten bij een volgende actualisatie van het MPP in het meerjaren-programma worden verwerkt. Vooruitlopend op het VCP is wel het reconstrueren van de Van Cleeffkade in het MPP opgenomen. Zie daarvoor de projectbeschrijvingen in paragraaf 9.

Vanuit de MPP-beheerbudgetten voor verkeer worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:
- verkeerseducatie en campagnes
- kleine verkeersvoorzieningen en maatregelen op basis van meldingen, klachten en wensen
- verkeersonderzoek
- verkeersborden, straatnaamborden, bewegwijzering en fietsenstallingen voor zover deze buiten de DVO met de Meerlanden vallen

Aalsmeer heeft vier eigen verkeersregelinstallaties (VRI's). De overige VRI's binnen de gemeentegrenzen zijn van de provincie. Het assetmanagement van deze VRI's is overzichtelijk. De VRI bij de Fortbocht is vervangen in 2016 en de VRI bij de Watertoren in 2023. Deze zijn dus pas ruim na 2030 weer aan vervanging toe. In de 30 jaar doorkijk is wel rekening gehouden met de afschrijvingslasten op termijn. De recent vervangen VRI bij de Watertoren kan desgewenst ook verwijderd worden, in combinatie met een herinrichting. Er is ruimte voor een 2x1-weg met brede fietsstroken. De VRI heeft nu een doserende werking richting het centrum en het verwijderen ervan ligt gevoelig. Dit kan een verkeersaantrekkende werking hebben. Tegelijkertijd zou een herinrichting juist kunnen leiden tot minder overlast op parallelle routes zoals de Hortensialaan.

Op de kruising Aalsmeerderweg-Machineweg zou de VRI worden vervangen door een rotonde in project Reconstructie Machineweg (2e fase). Nu deze rotonde verder technisch is uitgewerkt en aanvullende onderzoeken zijn gedaan, is gebleken dat de kosten hiervoor exorbitant hoog zouden worden (meer dan € 5 miljoen). Daarom wordt gelijktijdig met dit MPP geadviseerd om toch te kiezen voor een nieuwe verkeersregelinstallatie, maar dan wel in combinatie met een herinrichting. Zie hierover de projecttoelichting in paragraaf 9. De vierde VRI, op de Schweitzerstraat in Kudelstaart, is aan vervanging toe. Ook hierover is een toelichting opgenomen in paragraaf 9.

Regulier beheer en onderhoud van de VRI's wordt niet gefinancierd via het MPP, maar hiervoor is een apart structureel exploitatiebudget beschikbaar.

8. Riolering

Het actuele beleidskader voor rioolwerken is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2021-2026, dat in 2026 zal worden geactualiseerd.

Op basis van aanlegjaar en periodieke inspecties zijn in de periode 2026-2035 een groot aantal reconstructies voorzien. Dit komt doordat de naoorlogse woonwijken en lintbebouwing (jaren ’50-’70) het einde van hun technische levensduur bereiken. Door de inrichting van destijds, (asbesthoudende) asfaltwegen in woonwijken en riolering op particuliere gronden bij lintbebouwing zijn de vervangingskosten hoger dan gemiddeld gangbaar voor vrijvervalriolering. Door middel van onderhoud aan verhardingen wordt de levensduur hiervan verlengd zodat het vervangen van de riolering en verhardingen gelijktijdig kan plaatsvinden. Ten behoeve van klimaatadaptatie moeten er de komende jaren extra maatregelen genomen worden zodat Aalsmeer ook in de toekomst droge voeten houdt. De gemeente gaat hiermee aan de slag door zowel bovengronds als ondergronds maatregelen te treffen. Vanwege de kleiige grondslag vraagt elke wijk om maatwerk. De komende tijd wordt nader bestudeerd welke maatregelen voor Aalsmeer toepasbaar zijn, door middel van het actieplan klimaatadaptatie.

De financiering van rioleringsprojecten verloopt anders dan van de andere disciplines. Inkomsten uit de rioolheffing mogen alleen maar aan riolering worden besteed: het is gelabeld geld. De dekking moet daarbij 100% zijn. Omdat de hoogte van rioolinvesteringen jaarlijks sterk kan variëren, en dus ook de hoogte van de rioolheffing, worden de ongewenste schommelingen in de belasting opgevangen met een zogenaamde egalisatievoorziening. De systematiek is vergelijkbaar met een egalisatiereserve. Inkomsten van de rioolheffing en uitgaven aan onderhoud en investeringen rekenen af met deze voorziening. Door middel van het GRP wordt elke vijf à zes jaar investeringsruimte beschikbaar gesteld. Jaarlijks worden er kredieten gevoteerd via het programma buitenruimte of via het investeringsplan bij de programmabegroting. Via de

beschikbaar gestelde investeringsruimte wordt geïnvesteerd in vervanging, verbetering en groot onderhoud, zowel van het vrijvervalriool als van gemalen en mechanische pers- en drukrioleringssystemen (zoals pompen). Dagelijks beheer en onderhoud verloopt via een apart exploitatiebudget. Deze rekenen ook af met de egalisatievoorziening maar zijn geen onderdeel van het programma buitenruimte. Alleen de vervanging van vrijvervalrioleringen, aanleg van nieuwe rioleringen en projectmatige verbeteringen van het rioolstelsel verlopen via het MPP. Vervanging van persleidingen, drukrioleringen, gemalen en bergbezinkbassins verloopt via aparte investeringsbudgetten buiten het MPP om. De kans is groot dat de tarieven van de rioolheffing via het nieuwe GRP te zijner tijd substantieel omhoog moeten.

In de komende jaren wordt vanuit riolering vooral geïnvesteerd in:
- vervangen van de riolering onder de Kudelstaartseweg in Kudelstaart, gelijktijdig met de dijkverzwaring van het waterschap
- vervangen en afkoppelen van de riolering in de Emmastraat e.o., in de Bloemenbuurt in Aalsmeer en onder een deel van het fietspad op de Mijnsherenweg
- oplossen van twee knelpunten in het stelsel: in de Gerberastraat en in de Hortensialaan

9. Projectbeschrijvingen

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van alle incidenteel geprogrammeerde projecten. De bijbehorende budgetten zijn niet opgenomen. Deze zijn in de geheime bijlage 1 opgenomen, omdat het niet wenselijk is deze budgetten openbaar te maken. De werken moeten immers nog aanbesteed worden en de budgetten zijn slechts grof en indicatief bepaald. Het is vooral van belang om de bijbehorende ingeschatte afschrijvingslasten af te zetten tegen de beschikbare middelen.

Groot onderhoud Helling
De verharding op de Helling tussen Dorpsstraat en Ringvaart is aan groot onderhoud toe. Ook de trottoirs tussen Helling en Kanaalstraat krijgen een opknapbeurt.

Beheer- en verbeterplan Uiterweg
Hoewel het masterplan voor de integrale aanpak van de Uiterweg inmiddels is afgerond, resteert nog een deel van het voorbereidingsbudget. Hiermee worden de voorbereidingen opgestart voor de volgende fasen van het project dat vanaf 2027 gepland staat.

Voorbereiding Van Cleeffkade, Raadhuisplein, Drie Kolommenplein e.o.
Voor de herinrichting van het centrumgebied in Aalsmeer is een voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld door de raad. In overleg met belanghebbenden is een inrichtingsplan gemaakt om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Er is nog geen uitvoeringsbudget geprogrammeerd. Het nu uitgewerkte plan kost dermate veel geld dat uitvoering daarvan in de huidige financieel onzekere tijden niet verantwoord is. Met het restant van het voorbereidingsbudget wordt een soberder plan uitgewerkt, uitgaande van noodzakelijk onderhoud met kleine functionele verbeteringen en vergroening. Dit plan bestaat uit verschillende onderdelen en opties, waarover de raad een besluit zal nemen. Het gekozen plan wordt dit bij een eerstvolgende actualisatie in het MPP verwerkt.

Nazorg Burgemeester Kasteleinweg
Er is nog een klein budget gereserveerd voor nazorg rond de herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg.

Groot onderhoud Ophelialaan-noord
Het gedeelte van de Ophelialaan tussen Aalsmeerderweg en Jac. P. Thijsselaan is aan groot onderhoud toe. Het asfalt dient te worden vervangen. Daarbij wordt de weg ook direct beter ingericht als 30 km/uur-gebied. De kruispunten worden gelijkwaardig en de weg wordt voorzien van enkele drempels en plateaus. De bushaltes en wegversmallingen op dit gedeelte worden verwijderd.

Nieuwe bomen op basis van bewonersinitiatieven
Bij vaststelling van het Bomenplan Aalsmeer is besloten dat er budget gereserveerd wordt voor initiatieven van bewoners om de openbare ruimte te vergroenen door aanplant van nieuwe bomen. Bewoners kunnen hiertoe voorstellen indienen bij de gemeente, die dan getoetst worden op inpasbaarheid. Zo moet er ondergronds bijvoorbeeld gekeken worden of er geen kabels en leidingen in de weg liggen en moet bekeken worden of er een voldoende groeiplaats ingericht kan worden zodat een nieuwe boom geen schade aan omliggende verhardingen gaat veroorzaken.

Vergroenen openbare ruimte
In het coalitieakkoord is de wens uitgesproken om Aalsmeer te vergroenen, vooral daar waar dat kan langs lintwegen. Langs de lintwegen is dat echter op vrijwel alle plaatsen onmogelijk. Als gevolg van kabels en leidingen, doorlopende funderingen en krappe breedteprofielen is er te weinig ondergrondse ruimte. Voor kleinschalige vergroeningsprojecten is nu budget gereserveerd binnen het MPP in 2025 en 2026. We zetten vooral in op het planten van nieuwe bomen en vergroenen van zichtlocaties.

Aanleg Burgemeester Hoffscholteweg, Spoorlijnpad en Verlengde Molenvlietweg
De Burgemeester Hoffscholteweg en Verlengde Molenvlietweg maken onderdeel uit van de zogenaamde Noordvork. Deze nieuwe infrastructuur verbindt de N201, Greenpark en Oosteinde op een betere manier met het centrum van Aalsmeer dan de huidige wegen en vormt bovendien een alternatief voor de afgewaardeerde Burgemeester Kasteleinweg. De aanleg van de nieuwe infrastructuur vordert gestaag, maar het gaat niet zonder slag of stoot. Er is sprake geweest van moeizame grondverwerving, vervuiling, en complexe verlegging van kabels en leidingen. Inmiddels is de realisatie van de Verlengde Molenvlietweg en van het nieuwe Spoorlijnpad (tussen Bielzenpad en Stommeerkade) is volle gang. Beide projecten zullen na de zomer van 2025 gereed zijn. In de tussentijd worden de voorbereidingen getroffen voor het afmaken van de Burgemeester Hoffscholteweg. Dit begint met het aanbrengen van voorbelasting. Daarnaast wordt de nieuwe weg tussen Pieter van Lisselaan en Ophelialaan aangepast. De weg wordt iets verlegd naar de zijberm om ruimte te maken voor de inpassing van een vrijliggend fietspad en trottoir. Ook de kruising Burgemeester Hoffscholteweg-Aalsmeerderweg-Ophelialaan-Stommeerkade wordt in dit project veiliger ingericht. Naar verwachting kan de nieuwe infrastructuur medio 2026 opengesteld worden.

Vervangen VRI Schweitzerstraat
De VRI op de Schweitzerstraat in Kudelstaart is verouderd en moet worden vervangen. Verkeerskundig gezien zou deze VRI kunnen worden verwijderd in combinatie met een herinrichting. Dit kan de verkeersafwikkeling verbeteren zonder gevolgen voor de verkeersveiligheid. Het verwijderen van deze VRI ligt gevoelig. De definitieve keuze voor handhaven (en vervangen) van de VRI in de Schweitzerstraat of verwijderen en herinrichten is nog niet gemaakt.

Reconstructie Machineweg
De reconstructie van de Machineweg is een van de ingrijpendste, belangrijkste maar ook meest complexe projecten in Aalsmeer. De verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling schieten op een

aantal punten tekort. Onder andere door de aanwezigheid van het water, de aankoop van gronden, diverse benodigde procedures en verlegging van kabels en leidingen is het een tijdrovend project geworden. Daarbij was de uitvoering ook een hele uitdaging, omdat alle achterliggende gebieden wel bereikbaar moesten blijven. Door de aanwezigheid van het water was aanpassing van de infrastructuur bij de Middenweg-Catharina-Amalialaan alleen mogelijk door richting het water te bouwen en de nieuwe infrastructuur te onderheien. De eerste fase van dit project (alles ten zuidoosten van de Wilhelminastraat) is volop in uitvoering. Bij de Middenweg-Catharina-Amalialaan is een rotonde boven het water gerealiseerd. De rotonde bij de Hornweg wordt in het voorjaar van 2025 aangepast. De langzaamverkeersvoorzieningen worden verbeterd. Er komt een vrijliggend fietspad en trottoir tussen Hornweg en Japanlaan. Het gedeelte tussen Japanlaan en Legmeerdijk heeft een trottoir gekregen en de rijbaan is versmald en ingericht als 30 km/uur-gebied. Medio 2025 is deze fase van het project gereed.

Tijdens de uitvoering zijn helaas veel tegenslagen opgetreden en er treedt veel meerwerk op. Door vertragingen in de planning worden er op zo'n groot project door de aannemer ook aanzienlijke vertragingskosten in rekening gebracht. Daarmee is de uitvoering van fase 2 financieel onder druk komen te staan. In fase 2 zou een vergelijkbare rotonde op de kruising Aalsmeerderweg-Machineweg worden aangelegd. Bij de voorbereiding hiervan zijn onverwacht dikke bundels kabels en leidingen aangetroffen die niet geregistreerd stonden. Daarmee zou een veel grotere en zwaardere overspanning nodig zijn en zouden ook van deze fase de kosten aanzienlijk stijgen. Daarom is de voorbereiding van fase 2 vooralsnog stil gelegd en is gezocht naar alternatieven die acceptabeler kosten met zich meebrengen. Daarbij lijkt alleen het vervangen van de verkeersregelinstallatie in combinatie met een uitbreiding en aanpassing van de opstelvakken een zinvol alternatief. Op de Machineweg-zuidoost wordt dan een rechtsafvak toegevoegd. Op de Aalsmeerderweg-zuid wordt de indeling van de opstelvakken aangepast zodat rechtdoorgaand autoverkeer in beide richtingen op de Aalsmeerderweg gelijktijdig groen kan krijgen met fietsers en voetgangers. Op de Aalsmeerderweg-zuid verleggen we het fietspad om ruimte te maken voor een middengeleider. Deze is wenselijk om ter plaatse van de nieuwe Samoaweg langzaam verkeer in twee etappes te laten oversteken. Met deze aanpassingen blijft het totale project Machineweg naar verwachting binnen het daarvoor eerder vastgestelde budget en wordt ook een toekomstvaste en verkeersveilige inrichting bereikt. Voor fietsers en voetgangers betekent deze aanpassing wel dat men niet meer direct met voorrang kan doorfietsen en doorlopen, zoals dat bij een rotonde wel zou kunnen.

Reconstructie Uiterweg
De gehele Uiterweg is aan een opknapbeurt toe. In het afgelopen jaar heeft een uitgebreide inspectie plaatsgevonden van de verharding, de beschoeiing, de riolering en de bruggen.
Op basis hiervan heeft een adviesbureau een integraal beheer- en verbeterplan opgesteld.
In de studie zijn meerdere scenario's verkend, waarbij de volledige levenscyclus in ogenschouw is genomen. In alle scenario's komen de kosten over 100 jaar in totaal uit rond de 30 miljoen euro. Dat is voor alle noodzakelijke vervangingen en tussentijds beheer en onderhoud. De cashflow varieert wel tussen de drie scenario's.

Het eerste deel van de Uiterweg tussen de Van Cleeffkade en de Dirk Baardsebrug is inmiddels opgehoogd en heringericht. Bij de Dirk Baardsebrug is in 2024 nog een nieuwe grondkering aangebracht. In 2024 is de Uiterweg over een lengte van ruim 400 meter rond de Kees Hansenbrug integraal aangepakt. De Uiterweg was daar dermate verzakt dat de weg regelmatig onder water staat. De weg is opgehoogd, de rioolpersleiding (die nu grotendeels op particulier terrein ligt) is vervangen en onder de rijbaan gelegd en de beschoeiing is vervangen. Op basis van de ervaringen met deze eerste twee trajecten wordt het onderzoek naar aanpak van de rest van de

Uiterweg in 2025 vervolgd. Indicatief is hiervoor inmiddels op verzoek van de raad een budget in het MPP opgenomen in jaarschijf 2027 en 2028 (3e en 4e fase, aan weerszijden van het traject rond de Kees Hansenbrug). Deze fases bestaan uit het opknappen van de rijbaan, de trottoirs en de parkeervakken voor en na het deel van de Uiterweg dat in 2024 is opgehoogd en gereconstrueerd. Voor de fases 3 en 4 is gekozen voor het alleen renoveren van de verhardingen in plaats van een complete reconstructie. Het vervangen van de riolering, beschoeiingen, de Zwetbrug en Topvoortsebrug wordt nu niet meegenomen in het project. Deze vervangingen zijn nu nog niet direct noodzakelijk en worden daarom op een later moment separaat geprogrammeerd. Door deze aanpak is de Uiterweg als geheel straks weer op niveau en blijft er daarnaast investeringsruimte over om meer urgente wegen, kunstwerken en rioleringen aan te pakken. Het verschil in investeringsvolume tussen een complete integrale reconstructie en de nu gekozen aanpak is dermate groot (± 7 miljoen euro) dat dit in de huidige financieel onzekere tijden de meest verantwoorde werkwijze is.

Reconstructie Ophelialaan (Kasteleinweg-Sportlaan) en Primulastraat-noord
De Ophelialaan wordt ter hoogte van de winkels (tussen Burg. Kasteleinweg en Spoorlaan) in samenspraak met de omgeving volledig gereconstrueerd. De openbare ruimte is in slechte staat en de riolering moet worden vervangen. De werkgrenzen zijn inmiddels uitgebreid met een deel van de Primulastraat, omdat de aanpak van deze weg niet kan wachten op de volledige reconstructie van de Bloemenbuurt over enkele jaren, en de rioleringswerkzaamheden in de Primulastraat beter kunnen worden geïntegreerd met het werk aan de Ophelialaan.

Verbeteren diverse fietsroutes
Diverse fietspaden in Aalsmeer zijn te smal en verkeren in slechte staat. Veel van deze fietspaden maken onderdeel uit van het regionale hoofdfietsnetwerk en een kwaliteitsverbetering is nodig, door waar mogelijk de paden te verbreden en uit te voeren in gesloten verharding (asfalt of beton). Het is niet eenvoudig dit voor elkaar te krijgen, omdat er vrijwel altijd weinig ruimte is in het dwarsprofiel door watergangen en eigendomsgrenzen. Bovendien liggen de paden doorgaans vol met kabels en leidingen en staan er soms waardevolle bomenrijen dicht langs de paden, waarbij de wortels dermate oppervlakkig zitten dat het maken van een goede fundering lastig is. In dergelijke situaties kan het toepassen van gekoppelde betonplaten uitkomst bieden.

De fietsroutes Molenvlietweg, Rietwijkeroordweg, Noordpolderweg, Meester Jac. Takkade, Zwarteweg (ten noorden van de Kasteleinweg) en Bilderdammerweg-Robend zijn inmiddels aangepakt. De fietsroutes Wissel-Baanvak, Spoorlijnpad-noord, Spoorlijnpad-zuid zijn in uitvoering. Van fietsroute Hornweg is de voorbereiding nagenoeg afgerond.

Daarnaast staan de volgende fietsroutes op het programma:
- Kudelstaartseweg tussen Madame Curiestraat en Bachlaan
- Hoofdweg (onderdeel van groter reconstructieproject)
- Mijnsherenweg
- Bielzenpad

Door op het moment dat groot onderhoud nodig is direct een kwaliteitsslag richting gesloten verharding mee te nemen, kunnen op termijn kosten worden bespaard. Het aanbrengen van gesloten verharding op hoofdfietsroutes kan rekenen op een substantiële bijdrage van de Vervoerregio. Het kiezen van de juiste verhardingssoort is daarbij maatwerk per project, met als doel de uiteindelijke levenscycluskosten zo laag mogelijk te krijgen. Elk verhardingstype heeft zijn eigen voor- en nadelen. Asfalt heeft over het algemeen lagere initiële kosten en biedt een goed fietscomfort. Echter, de kortere levensduur kan resulteren in hogere onderhouds- en vervangings-

kosten op lange termijn. Gestort beton en prefab betonplaten bieden een goede balans tussen duurzaamheid en kostenefficiëntie, met een langere levensduur en lagere onderhoudskosten, maar tegen hogere initiële aanlegkosten. Betontegels hebben lagere aanlegkosten, maar kunnen hogere onderhoudskosten met zich meebrengen als gevolg van verzakking, slijtage en worteldruk. Bovendien zorgen tegelpaden voor het minste fietscomfort en kan bij de aanleg en vervanging niet op subsidie gerekend worden.

De keuze voor het meest geschikte verhardingstype is afhankelijk van diverse projectspecifieke factoren, waaronder de directe omgeving, de verwachte verkeersbelasting, de beschikbare budgetten en de gewenste levensduur van het fietspad. Daarnaast dienen andere factoren zoals de aanwezigheid van bomen langs het fietspad, kabels en leidingen onder het fietspad, het fietscomfort en erfaansluitingen in overweging te worden genomen bij het nemen van beslissingen.

Reconstructie Hornweg
Uit recente weginspecties en onderzoeken (mede in het kader van onderzoek naar een mogelijke fietsstraat) is gebleken dat de rijbaan van de Hornweg het einde van zijn levensduur nadert en vernieuwd moet worden. Hierbij wordt ook de fundering waar nodig verstevigd, zodat de weg daarna als het goed is weer 50 jaar mee kan. De reconstructie van de rijbaan wordt gecombineerd met het verbeteren van de fietsroute. Daarom zijn beide projecten samengevoegd in het MPP.

Voetgangersbrug en trap Polderzoom 2-Bielzenpad
Vanaf de nieuwe woonwijk Polderzoom 2 zijn in het stedenbouwkundig plan onvoldoende verbindingen met langzaamverkeerroutes bedacht. Om het fietspad langs de Aalsmeerderweg of het Bielzenpad te bereiken moet men twee keer een 50-weg kruisen. Er is een aanzienlijk hoogteverschil tussen de wijk en het Bielzenpad. Een fietsverbinding is hier niet mogelijk. Daarom is gezocht naar alternatieven om tussen Polderzoom 2 en Bielzenpad/Aalsmeerderweg een verbinding te maken. Die oplossing is gevonden door de Burgemeester Hoffscholteweg te verleggen en daar alsnog een vrijliggend fietspad met trottoir in te passen. Vanaf dit nieuwe trottoir wordt ook een trap omhoog naar het Bielzenpad aangelegd. Deze maatregelen worden meegenomen in het bestek voor het afmaken van de Burgemeester Hoffscholteweg. Daarom is het apart geprogrammeerde project voor deze voetgangersbrug/trap geschrapt uit het MPP.

Herinrichting Weteringplantsoen-Rozenstraat
Het Weteringplantsoen en de Rozenstraat zijn flink verzakt en moeten worden opgehoogd en herbestraat. Ook de speeltuin moet worden vernieuwd. De herbestrating biedt ook kansen om klimaatadaptieve maatregelen mee te nemen, waaronder meer groenvakken en meer (ruimte voor) bomen. Daarnaast is een klein deel van de riolering aan vervanging toe. Dit wordt ook meegenomen in het werk.

Parkeerterrein Sportpark Sportlaan
Het parkeerterrein bij AVA en All-Out aan de Sportlaan moet worden heringericht om nieuwe tennisvoorzieningen te kunnen aanleggen. Op de rest van het parkeerterrein is onderhoud aan de verhardingen nodig. Het werk is in uitvoering.

Aanpak rioleringsknelpunt Hortensialaan-Mensinglaan
De bestaande riolering onder de 1e J.C. Mensinglaan is te klein en moet worden vergroot. Er komt een nieuw gemengd riool. Dit zorgt voor extra berging en extra afvoercapaciteit. Dit werk wordt gecombineerd met aanpassing van de inrichting van de Hortensialaan rond de school en herinrichting van de groenvakken in de Hortensialaan. Op de kruising met de Kamperfoeliestraat

en de Gloxiniastraat komt een plateau met zebrapad. Daarnaast worden nog enkele drempels toegevoegd.

Renovatie speeltuin Joke Smitstraat
De speeltuin in de Joke Smitstraat wordt volledig opgeknapt in 2025.

Reconstructie Bloemenbuurt Aalsmeer
De riolering en verharding in deze wijk zijn aan vervanging toe. Bij de reconstructie worden ook klimaatadaptieve maatregelen meegenomen en wordt de openbare ruimte heringericht.

Reconstructie Aalsmeerderweg-zuid
De rijbaan van de Aalsmeerderweg tussen Ophelialaan en Machineweg wordt vervangen. Het smalle deel van het fietspad tussen Ophelialaan en Middenweg (dwarsweg) wordt verbreed naar 3,5 meter.

Reconstructie Hoofdweg
Rijbaan, fietspad en voetpad zijn grotendeels aan vervanging toe. De Hoofdweg is ook een van de te verbeteren hoofdfietsroutes. De beschoeiingen verkeren in matige staat en zullen geleidelijk worden vervangen. Dit gebeurt los van de reconstructie van de verhardingen.

Vernieuwing delen Oosteinderweg
Vooral de parkeervakken en trottoirs langs grote delen van de Oosteinderweg moeten worden opgeknapt. De rijbanen zelf zijn in het algemeen nog in goede staat. Waar nodig wordt wel asfaltonderhoud meegenomen in het werk. De weg wordt daarbij ook aangewezen als GOW 30 (30 km/uur gebiedsontsluitingsweg) conform het nieuwe wegencategoriseringsplan. Een andere inrichting van de Oosteinderweg, met bijvoorbeeld vrijliggende fietspaden is ruimtelijk niet mogelijk. In het werk wordt ook onderzocht of met subsidie voor de Westeinderscheg ruimtelijke accenten kunnen worden toegevoegd, zoals groenvoorzieningen en accentuering van markante plekken.

Bijdrage aan 1e fase capaciteitsvergroting N231-zuid
De provincie Noord-Holland is eigenaar en wegbeheerder van de N231. De weg heeft onvoldoende capaciteit in de spitsen en dat leidt regelmatig tot filevorming. Voor verdubbeling van deze weg en het substantieel vergroten van de capaciteit van de kruispunten ziet de provincie echter in de komende jaren geen mogelijkheden. De provincie gaat binnenkort groot onderhoud plegen. Voor de gemeenten Aalsmeer en voor de Vervoerregio Amsterdam is het verbeteren van de doorstroming en oversteekbaarheid van deze weg echter wel van groot belang. Een goede doorstroming op de N231 zorgt voor minder verkeer over de lokale wegen van Kudelstaart en Aalsmeer en zorgt voor een snellere afwikkeling van de R-net-buslijnen. Aalsmeer, Provincie en Vervoerregio hebben de intentie uitgesproken om enkele kortetermijnmaatregelen mee te nemen bij het aankomende groot onderhoud om de capaciteit op relatief eenvoudige wijze te vergroten. Deze maatregelen worden momenteel verder onderzocht en uitgewerkt door de Provincie, die hierbij vertraging heeft opgelopen. Alle partijen dragen bij aan de financiering van deze maat-regelen. Partijen blijven daarnaast in gesprek over een structurele oplossing voor de lange termijn.

Bijdrage aan Rijnland ophogen Jac. Takkade
Op een deel van de Meester Jac. Takkade (tussen het zwembad en de molen) wordt de dijk door het waterschap opgehoogd. Omdat de weg deels op percelen van de gemeente ligt, dient de gemeente een bijdrage aan dit project te doen.

Groot onderhoud en brug Lijnbaan-Dorpsstraat
De Lijnbaan en de Dorpsstraat zijn aan groot onderhoud toe tussen Oosteinderweg en Barende Brug. De wegen worden ingericht als 30 km/uur-zone ingericht, met een enkele snelheidsremmende maatregelen. Halverwege de Lijnbaan wordt een brug gerealiseerd. Na overleg met bewoners is ervoor gekozen om het traject tussen Oosteinderweg en Burgemeester Kasteleinweg in te richten als fietsstraat met een smalle wandelstrook.

Herinrichting perceel rijksmonument Nieuw Calslagen
Het groen tussen de nieuwbouw van Nieuw Calslagen bij het rijksmonumentje is in slechte staat. Diverse bomen zijn dood of in zeer slechte conditie, het grasveld is in slechte staat en het geheel maakt een armoedige indruk. Dit perceel krijgt daarom een opknapbeurt, waarbij nieuwe bomen, beplanting en gras worden aangebracht.

Renovatie Stommeerkade (Kasteleinweg-Ophelialaan) (geschrapt)
Het vervangen van de Stommeerkade blijkt uit nader onderzoek niet geheel noodzakelijk. Wel is onderhoud aan de asfaltverhardingen nodig. Dit werk wordt als apart project geschrapt, maar gefinancierd vanuit het budget Onderhoud asfaltverhardingen. Dit wordt gepland na afronding en openstelling van de Burgemeester Hoffscholteweg.

Reconstructie Bielzenpad
Het Bielzenpad is een belangrijke fietsroute, die in zeer slechte staat verkeert. Het pad is erg smal en het asfalt scheurt. Het pad wordt gereconstrueerd en zo mogelijk verbreed.

Jac. P. Thijsselaan (Ophelialaan-Berkenlaan)
Het asfalt in de Jac. P. Thijsselaan is tussen Ophelialaan en Berkenlaan geheel op. Het zal in 2025 worden vervangen door open verharding. Dit past beter bij een 30 km/uur-inrichting.

Reconstructie en fietsstraat Herenweg
De Herenweg in Kudelstaart verkeert in relatief slechte staat. Door recent asfaltonderhoud kan de weg er weer enkele jaren tegen, maar integrale aanpak is over enkele jaren noodzakelijk. Een grote uitdaging hierbij is het overwinnen van de grote hoogteverschillen tussen de (onderheide) percelen aan de kant van de Westeinderplas en de benedendijkse woningen. Mogelijk wordt de gehele weg of alleen het oostelijk deel ingericht als fietsstraat.

Herstel recreatieperceel Ravesteinakker
Op dit recreatie-eiland wordt 150 meter beschoeiing vervangen. Het perceel wordt afgedekt perceel met minimaal 0,25 meter aan schone grond. Om het perceel weer geschikt te maken voor recreatief gebruik is misschien ook nodig om een afrastering te plaatsen.

Kadeverbetering Kudelstaartseweg Kudelstaart
Het waterschap gaat aan de slag met het verbeteren van de dijk en de kade langs de Kudelstaartseweg in Kudelstaart. In dat project wordt ook het vervangen van de riolering meegenomen. Het waterschap is opdrachtgever en voert het project uit. Aalsmeer lift mee en betaalt voor de kosten voor de rioleringswerkzaamheden. Omdat de nieuwe riolering in de rijbaan moet komen te liggen, moet ook de rijbaan worden opgebroken en worden vernieuwd. Dit leidt tot aanzienlijke kosten. Dit werk duurt tot medio 2027. Na afloop van het werk kan de gemeente de fietsroute en het voetpad op de Kudelstaartseweg verbeteren.

Van Cleeffkade GOW 30
Het gedeelte van de Van Cleeffkade dat is uitgevoerd in open verharding wordt kapot gereden door het zware verkeer in combinatie met de slappe ondergrond. In het wegencategoriseringsplan is de route Van Cleeffkade-Stationsweg gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidslimiet van 30 km/uur (GOW 30). Daarbij past een inrichting met asfaltverharding, fietsstroken en voorrang ten opzichte van de zijstraten. De nieuwe asfaltverharding zal dan ook worden voorzien van een stabiele fundering.

Aanpak rioleringsknelpunt Gerberastraat
De transportrioleringen in de straat zijn te klein en er is sprake van tegenschot en wateroverlast. Er wordt een nieuw (gemengd) transportriool aangelegd om extra berging en extra afvoercapaciteit te bieden.

Reconstructie Emmastraat e.o.
De riolering in de Emmastraat e.o. moet op afzienbare termijn worden vervangen. Naast de Emmastraat gaat het om de Wilhelminastraat, Hendrikstraat, Clauslaan, Irenestraat en Bernhardstraat.

Waterfront
Begin 2025 zijn twee rolstoelgeschikte overgangen naar de wandelboulevard aangebracht.
Het enige dat nu nog resteert is de gezamenlijke behandeling van het beroep tegen het bestemmingsplan en het hoger beroep tegen de omgevingsvergunning. Die behandeling is nog niet gepland bij de Raad van State.

Signed By: Kabout, L.B. (Bart)
03/06/2025 12:55:09 CEST
ID: 6408478c-d3f1-41b5-85fd-f1e7e1cd13b7
Auth: Scribble

Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd)
03/06/2025 12:30:50 CEST
ID: 6408478c-d3f1-41b5-85fd-f1e7e1cd13b7
Auth: Scribble

Registratienr.	Z25-040779
Aan	leden raad
Afkomstig van	Burgemeester en wethouders
Datum	3 juni 2025
Afschrift aan	college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording technische vragen MPP Buitenruimte beeldvormende commissie 3 juni 2025

Voorafgaand aan de beeldvormende commissievergadering over het Meerjarenprojectenplan Buitenruimte Aalsmeer 2025-2028 van 3 juni 2025 zijn diverse technische vragen gesteld door de fractie GL/PvdA. In deze memo vindt u de antwoorden op deze vragen.

Vraag 1. Hoe wordt de jaarlijkse afschrijvingslast per discipline berekend over de 30-jarige periode?
De afschrijvingslast per object wordt bepaald door de verwachte levensduur van het object. De afschrijvingstermijnen zijn eerder door de raad vastgesteld. Hierbij wordt aangesloten bij landelijke richtlijnen en ervaringen. Uiteraard gaat het daarbij om gemiddelden. Een weg gaat bijvoorbeeld ongeveer 50 jaar mee. Tussentijds moet je wel onderhoud plegen zoals deklagen vervangen of delen herstraten. Voor wegen op veengrond/bovenland houden we 25 jaar aan. Voor bruggen is de verwachte levensduur afhankelijk van het materiaal van de brug (hout, staal, kunststof of beton).

Vraag 2. Welke concrete criteria gelden voor het onderscheid tussen beheer- en investeringsprojecten?
Een beheerproject of beheerbudget komt rechtstreeks ten laste van de reserve buitenruimte, een investeringsproject wordt geactiveerd. De investeringskosten worden dan verspreid over de verwachte levensduur van het gerealiseerde werk. Onderhoudsprojecten mogen niet worden geactiveerd en zijn dus beheerprojecten. Investeringsprojecten zijn projecten waar objecten in de openbare ruimte geheel worden vervangen en vervolgens weer hun hele nieuwe levensduur mee kunnen. Bij onderhoudsprojecten worden maatregelen genomen waardoor de levensduur van objecten verlengd of gewaarborgd wordt. Projecten worden pas als investeringsproject gekenmerkt als het gaat om investeringen boven de € 20.000. Daarom wordt het vervangen van beplanting of van bomen als beheerproject gecategoriseerd. Onderzoekskosten of kleine aanpassingen aan de infrastructuur worden eveneens als beheerbudget/beheerproject gecategoriseerd. Daarbij wordt immers niet geïnvesteerd in de complete vervanging van objecten met een waarde van meer dan € 20.000.

Vraag 3. Wat betekent het dat het projectbudget van bijvoorbeeld riolering in 2025 neerwaarts is bijgesteld, maar 'beschikbaar blijft' voor na 2029?
Onder andere op basis van het areaal, de technische en functionele staat en de vervangingsopgave van het rioleringsstelsel met alle bijbehorende objecten wordt iedere zes jaar een Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld. Daarbij wordt de benodigde investeringsruimte bepaald voor deze periode van zes jaar en deze wordt verwerkt in de rioolheffing. Deze investeringsruimte geldt voor het totale MPP (en daarnaast ook voor andere investeringen buiten het MPP om). Binnen die financiële ruimte worden projecten geprogrammeerd met aparte projectbudgetten. Die budgetten zijn indicatief bij de start van een project en worden naarmate een project verder voorbereid is steeds specifieker. Op projectniveau zijn er daarbij altijd afwijkingen. Projecten worden wat goedkoper of duurder dan begroot of worden anders gefaseerd. Als op programmaniveau de totale investeringen in het lopende jaar omlaag worden bijgesteld (doorgaans door vertragingen

in de projectvoorbereiding), dan moet deze investeringsruimte niet vrijvallen, maar beschikbaar blijven voor de uitvoering. Het werk is immers nog steeds nodig, alleen de voorbereiding en uitvoering duurt wat langer dan voorzien. Het gaat daarbij dus om de totale investeringsruimte op programmaniveau, niet om de investeringsruimte op projectniveau. Het GRP loopt nu tot en met 2026, maar de planning van werkzaamheden stopt natuurlijk niet op eind 2026. We programmeren nu tot 2029, voor de laatste jaren met een fictieve investeringsruimte per extra jaar, gebaseerd op het gemiddelde van de periode 2021-2026. Het GRP wordt volgend jaar geactualiseerd en dan wordt ook duidelijk wat de nieuwe gemiddelde investeringsbehoefte moet worden voor de jaren daarna.

Vraag 4. Hoe is de stijging van de onderhoudskosten na 2030 meegenomen in de langetermijnramingen (zoals bij kunstwerken)?
De middelen die benodigd zijn voor onderhoud en instandhouding van de buitenruimte worden periodiek bepaald aan de hand van inspecties, metingen en andere onderzoeken naar de staat en omvang van het areaal. Het resultaat hiervan landt in een beheerplan voor een periode van doorgaans vijf tot tien jaar. Op dat moment wordt ook gekeken naar de te verwachten kosten om dat areaal in goede en veilige staat te houden, met de kostencijfers van dat moment. Voorbeelden hiervan zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan, de Nota Wegen, de Nota Civieltechnische Kunstwerken en het Verlichtingsplan. Een verwachte stijging van de jaarlijkse onderhouds- en vervangingskosten leidt bij het voorleggen van zo'n beheer- of beleidsplan tot een aanvraag van een structurele verhoging van de dotatie aan de reserve buitenruimte.

Vraag 5. Wat zijn de definities van ‘versoberen’ en ‘uitbreiden’ van een project in budgettaire zin?
Het versoberen van een project betekent ofwel dat het projectbudget verlaagd kan worden ofwel dat het niet of minder verhoogd hoeft te worden ten opzichte van een eerder indicatief budget. Voorbeeld 1: We waren oorspronkelijk van plan om op de kruising Aalsmeerderweg-Machineweg een rotonde aan te leggen, net zoals bij de Middenweg-Catharina-Amalialaan is gerealiseerd. Dit zou leiden tot een flinke verbetering voor het langzaam verkeer en toekomstige groei van het verkeer goed kunnen opvangen. Nu bij de voorbereidingen blijkt dat een dergelijke oplossing buitenproportioneel veel geld kost, stellen we voor dit project te versoberen. We gaan daarbij de verkeersregelinstallatie vervangen maar wel de opstelvakken aanpassen. Hierdoor verbetert de doorstroming ook, maar moeten fietsers en voetgangers wel op groen licht wachten. Nog steeds een verbetering, maar wel minder ambitieus. Het projectbudget kan hierdoor omlaag. Voorbeeld 2: We namen op basis van visuele inspecties en de leeftijd aan dat de Stommeerkade aan het einde van de technische levensduur was en vervangen moest worden. Dat was een indicatief budget voor geprogrammeerd. Bij de voorbereiding en technisch onderzoek blijkt dat we kunnen volstaan met onderhoudswerk, waardoor het project wordt versoberd en het budget omlaag kan. Het uitbreiden van een project is in feite het omgekeerde, ook in financiële zin. In eerste instantie zouden we op de Herenweg in Kudelstaart alleen investeren in het oostelijk deel tussen de twee rijen bebouwing in en op de rest van de weg lokaal onderhoudswerk uitvoeren. Bij nadere voorbereiding blijkt dat er meer nodig is en dat de hele weg aangepakt moet worden. Dan breiden we de scope dus uit en verhogen we het projectbudget. Voorbeeld 2: Oorspronkelijk was alleen budget gereserveerd voor het afmaken van de Burgemeester Hoffscholteweg. Dit budget was gebaseerd op oude kengetallen. Het project is inmiddels uitgebreid met het terugbrengen van het verwijderde Spoorlijnpad, inclusief veilige oversteek en met het alsnog aanleggen van een vrijliggend fietspad en voetpad tussen Polderzoom 2 en de Aalsmeerderweg. Nu alle voorbereidingen daarvan een afronding naderen, is het moment gekomen om het projectbudget aan te passen naar wat we nu denken dat er in totaal nog nodig is. Zo wordt het investeringsprogramma regelmatig bijgesteld en opnieuw doorgerekend om de actuele inzichten en wensen te verwerken.

Vraag 6. "werk met werk maken" → Wat wordt hier concreet mee bedoeld qua planning en uitvoering? (Bron: Bijlage 3, p. 4)
'Werk met werk maken' is vaktaal voor zo veel mogelijk werkzaamheden combineren die qua planning bij elkaar in de buurt zouden komen. Dit doe je om de overlast voor omwonenden te verminderen en om kosten te besparen. Bijvoorbeeld: niet in jaar 1 de weg herstraten, in jaar 2 de riolering vervangen en de weg opnieuw herstraten, en in jaar 3 een snelheidsdrempel aanleggen. Het proces van opstellen en actualiseren van het MPP waarborgt dit integrale denken/werken zo goed mogelijk. Het investeringsprogramma wordt in diverse werksessies met de verschillende assetmanagers en vakteams doorgenomen, zodat iedereen van elkaar weet wat er aan werkzaamheden aankomt en we op tijd kunnen proberen combinaties te zoeken en zo dus 'werk met werk' te maken.

Vraag 7. "ruimte voor functionele verbeteringen" → Wat valt hieronder, en wie bepaalt dit? (Bron: Bijlage 3, p. 4)
Als je een wijk compleet renoveert, dan doe je dat voor liefst minimaal tien jaar, maar bij voorkeur voor een nog langere periode. Als er dan zaken in de inrichting van de openbare ruimte onhandig zijn of tot ergernis van bewoners leiden, dan is het handig om die bij een project direct aan te passen. Ook neem je aanpassingen mee die in beleid of regelgeving zijn vastgelegd of die nodig zijn om de inrichting 'bij de tijd' te brengen. Enkele voorbeelden: bij asfaltonderhoud passen we de markering aan volgens de laatste landelijke richtlijnen, bij onderhoud van verhardingen passen we boomspiegels aan om bomen en groen meer ruimte te geven zonder dat trottoirs onbruikbaar worden, bij vervanging van een te smal fietspad brengen we het fietspad waar dat kan breder terug zodat fietsers elkaar twee aan twee kunnen passeren en passen we asfalt of beton toe, oude te smalle parkeervakken worden breder teruggebracht omdat de auto's groter en breder zijn geworden, enzovoorts. Dit wordt bepaald door de projectmanager samen met de verschillende vakadviseurs en ontwerpers die samen aan zo'n project werken. Deze mensen kennen de nieuwe regelgeving, richtlijnen en beleidsstukken en hebben bovendien contact met de bewoners en gebruikers van de openbare ruimte. Vanuit inspraak worden ook functionele verbeteringen aan projecten toegevoegd.

Vraag 8."projecten die nader politiek afgewogen moeten worden" → Welke projecten worden hiermee bedoeld en wanneer vindt die afweging plaats? (Bron: Bijlage 3, p. 7)
Enkele voorbeelden van politiek af te wegen projecten zijn de herinrichting van het centrumgebied (Raadhuisplein, Van Cleeffkade, Drie Kolommenplein) en maatregelen die kunnen worden geraakt door het Verkeerscirculatieplan. Daarover vindt aparte besluitvorming plaats. De resultaten van die besluitvorming leiden tot maatregelen die vervolgens in het MPP kunnen worden geprogrammeerd bij een eerstvolgende actualisatie. Het toevoegen van zeker een 'duur' project moet worden doorgerekend. We kijken dan of en hoe zo'n project in te passen is in het meerjarenprogramma, bijvoorbeeld door andere projecten te temporiseren of andere prioriteiten te stellen. Het kan ook zijn, dat uit de doorrekening blijkt dat een project dermate ingrijpend is dat we er extra budget voor moeten aanvragen bij de raad, ten laste van de algemene middelen.

Vraag 9. "kwaliteit van de buitenruimte verbeteren" → Volgens welke norm of referentiekader wordt die kwaliteit gemeten? (Bron: Presentatie, dia 2)
Hoewel de meeste projecten in het MPP een technische achtergrond hebben, zijn er ook kwaliteitsimpulsprojecten. Voorbeelden hiervan zijn het vergroenen van de openbare ruimte, het verbeteren van fietsroutes, het verbeteren van de verkeersveiligheid of van de doorstroming, het aanleggen van een extra speeltuin en de herinrichting van bijvoorbeeld het Raadhuisplein. Vaak komen dergelijke projecten voort uit wensen van bewoners, organisaties of politiek. Dergelijke initiatieven worden dan beoordeeld en gewogen door de

verschillende assetmanagers samen met de verantwoordelijke wethouder(s). Er kunnen normen, richtlijnen, beleidskader of regelgeving gelden voor het beoordelen van zo'n initiatief. Daarnaast worden de kosten en baten van een initiatief afgewogen.

Vraag 10. "kansrijk voor subsidie" → Wat zijn de criteria en wie beoordeelt de kansrijkheid?
(Bron: niet expliciet gespecificeerd, impliciet in financieringsparagraaf en presentatie)
Er staat hier wel iets over in paragraaf 2 van Bijlage 3, maar inderdaad vrij summier. Als financieringsbronnen gebruiken we onder andere "Bijdragen van andere overheden, zoals de Vervoerregio Amsterdam, de Provincie Noord-Holland en het Rijk, die subsidieregelingen hebben voor buitenruimteprojecten en klimaatadaptatie. De bijdragen van de Vervoerregio vanuit de Brede Doeluitkering zijn bedoeld voor verbeteringen op het gebied van verkeersveiligheid, hoofdfietsinfrastructuur, openbaarvervoervoorzieningen, fietsenstallingen en bereikbaarheid regionaal wegennet." De Vervoerregio levert daarbij verreweg de meeste externe middelen voor het realiseren van het MPP. Het gaat daarbij om miljoenen euro's per planperiode. De Vervoerregio beoordeelt bij initiatieven van de gemeente of deze passen in hun beleid en geeft dan aan hoeveel zij willen en kunnen bijdragen aan onze initiatieven. Ze hebben daarbij richtlijnen opgesteld voor het toetsen van initiatieven en het maken van berekeningen. De subsidiabele initiatieven worden samen met de Vervoerregio voorbereid, waarbij zij ook inhoudelijke suggesties meegeven. De berekeningen worden ook gedeeld met de gemeente. De relatie met de Vervoerregio is uitstekend en het is duidelijk welke initiatieven kans maken op een bijdrage van hun kant. De samenwerking en de gedeelde financiering van projecten met de Vervoerregio is structureel. Daarnaast zijn er ook eenmalige regelingen bij andere overheden zoals subsidies voor klimaatadaptatie en een verkeersveiligheidsimpuls van het Rijk waar wij gebruik van maken. Als dergelijke regelingen bekend worden gemaakt, beoordelen wij welke initiatieven hiervoor in aanmerking komen.

Wij gaan ervan uit u hiermee voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

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

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Aalsmeer

Uw contact R. Maachou
T (020) 540 45 06
F (020) 540 45 59
r.maachou@amstelveen.nl

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer
Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

De leden van de gemeenteraad Aalsmeer

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido)
22/05/2025 22:08:41 CEST
ID: c5737698-06b8-42c6-962b-37639ee360ea
Auth: Scribble

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd)
22/05/2025 20:15:57 CEST
ID: c5737698-06b8-42c6-962b-37639ee360ea
Auth: Scribble

Datum 20 mei 2025

Zaaknummer Z24-053304

Betreft proces ontwikkeling fort bij Kudelstaart

Geachte leden van de raad,

Bijgaand treft u de peilnota waarin een aantal scenario's is geformuleerd ter bespreking en waaruit een keuze van uw raad wordt gevraagd. Als bijlage bij de peilnota is achtergrondinformatie toegevoegd.

Voor de herbestemming en ontwikkeling van het fort is het van belang om op basis van de vast te stellen uitgangspunten te komen tot een keus voor één van de scenario's waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt. Er is een voorkeursscenario van het college in de peilnota opgenomen.

In de beeldvormende Commissie Ruimte van 3 juni en de oordeelsvormende Commissie Ruimte van 10 juni bespreken we deze peilnota met u. Er zal dan getracht worden om een keus te maken voor een scenario.

De uitkomsten van deze vergaderingen worden verwerkt in een raadsvoorstel dat voor de volgende raadscyclus ter besluitvorming wordt voorgelegd inclusief de huidige bekende financiële implicaties. Hierna zal het door de raad vastgestelde scenario door het college worden uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

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

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Bijlagen:

1. Peilnota uitgangspunten ontwikkeling fort bij Kudelstaart
2. Achtergrondinformatie ontwikkeling fort met bijbehorende bijlagen

Gemeente Aalsmeer

PEILNOTA RAAD

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido)
22/05/2025 13:39:37 CEST
ID: c59e8097-0637-43c5-b0fe-901b5febe538
Auth: Scribble

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd)
22/05/2025 13:31:21 CEST
ID: c59e8097-0637-43c5-b0fe-901b5febe538
Auth: Scribble

Registratienr.	
Aan	leden raad
Afkomstig van	Burgemeester en wethouders
Datum	15 mei 2025
Afschrift aan	college, griffie, voorlichting

Betreft Uitgangspunten ontwikkeling Fort bij Kudelstaart

Geachte leden van de raad,

In vervolg op het werkbezoek van de gemeenteraad van 18 oktober 2024 en 17 januari 2025 wordt u hierbij uitgenodigd om tot een keuze te komen tot één scenario van de onderstaande vijf scenario's voor de ontwikkeling van het Fort bij Kudelstaart.

In 2013 is een haalbaarheidsonderzoek verricht met 3 scenario's (verhuur, erfpacht en verkoop). In 2014 zijn bij de aankoop van het fort twee uitgangspunten voor de herontwikkeling meegegeven: het fort moet beleefbaar en toegankelijk zijn en het moet financieel zelfstandig kunnen functioneren.

In 2023 heeft het college in goed overleg met de ontwikkelaar besloten om de bestaande ontwikkeling (Zeilfort Kudelstaart) niet te continueren. Hierbij is door de raad aangegeven dat zij nadrukkelijk bij het vervolgtraject betrokken wil worden.

Met de ervaring van de afgelopen jaren lijkt dit een goed moment om de ontwikkeling weer ter hand te nemen en op basis van een nieuwe weging van de onderliggende uitgangspunten te komen tot een keuze voor een scenario. Er zijn vier uitgangspunten benoemd (beleefbaarheid en toegankelijkheid, financiële zelfstandigheid, kleinschaligheid en mate van regie), waarbij van belang is in welke mate deze uitgangspunten leidend zijn voor die ontwikkeling. De uitgangspunten zijn in **bijlage 1** nader toegelicht. De culturele en monumentale waarden van het fort en de geldende wet- en regelgeving zijn uitgangspunten die in elk scenario een gegeven zijn.

De invulling van de bovenstaande uitgangspunten leiden tot een keuze uit de onderstaande vijf scenario's:

1) verkoop van het fort aan een private partij;
2) verkoop aan een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM)[1], of een vergelijkbare maatschappelijk gedreven onderneming;
3) uitgifte in erfpacht (behoud van bloot eigendom).
4) behoud van eigendom met verhuur of bruikleen;
5) behoud van eigendom en inrichting buitengebied als openbare ruimte.

Samenvatting
In de navolgende tabel staat samengevat en overzichtelijk weergegeven welk scenario leidt tot welke gevolgen zowel op de verschillende uitgangspunten als financieel.

[1] Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van minimaal 20 rijksmonumenten kunnen een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) worden. Stadsherstel is een voorbeeld van een POM.

	Verkoop aan een commerciële partij via tender	Verkoop aan een POM of een maatschappelijk gedreven ondernemer	Uitgifte in erfpacht via een tender	Behouden eigendom met verhuur (aan maatschappelijke instelling)	Behouden eigendom en gebied openbaar toegankelijk maken
Financiële zelfstandigheid fort	++	++	+	-	--
Schaal van ontwikkeling	--	+	-/+	+	++
Mate van regie op het fort	--	-	-/+	+	++
Beleefbaarheid, openbare toegankelijkheid	--	+	-/+	+	++
Inschatting éénmalige kosten	€ 1,45[2] mln.	€ 2 mln.	€ 2 mln.[3]	nihil[4]	nihil
Inschatting benodigde investeringen	€ nihil	€ nihil	€ 1,1 mln[5]	€ 2 mln[6]	€ 2 mln
Inschatting éénmalige opbrengsten	€ 270K	€ 270K	< € 270K	N.v.t.	N.v.t.
Inschatting structurele lasten	nihil	nihil	€ 87K[7]	€ 330K[8]	€ 265K
Inschatting structurele opbrengsten	nihil	nihil	N.v.t.[9]	€ 120K	N.v.t.

Er is een voorkeursscenario van het college opgenomen dat uitkomt op een kleinschaligere ontwikkeling door de verkoop aan een POM of vergelijkbare maatschappelijk gedreven onderneming.

Hieronder wordt in het kort onder 1 het proces beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de verschillende scenario's toegelicht. Bij de behandeling van ieder scenario zal een overzicht van de voor- en nadelen inclusief de financiële aspecten worden gegeven, waarin een weging van de uitgangspunten is meegenomen. In hoofdstuk 4 wordt het voorkeursscenario van het college beschreven en wordt een korte toelichting gegeven van de vervolgstappen.

1. Proces

In het college van 20 mei zal deze peilnota worden besproken waarna in de beeldvormende Commissie Ruimte van 3 juni 2025 en de oordeelsvormende Commissie Ruimte van 10 juni 2025 u in de gelegenheid wordt gesteld om de scenario's te bespreken en tot een oordeel te komen over het voorkeursscenario. De uitkomsten van deze vergaderingen worden verwerkt in een raadsvoorstel dat aan uw raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

---

[2] Een deel van de in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden zal bij een kleinschalige ontwikkeling naar verwachting nog voor rekening van de gemeente komen, nu is hiervoor bij de boekwaarde een bedrag van € 500K opgeteld.
[3] Voor verbeteringen die door de erfpachter worden verricht dient de gemeente bij afloop van het erfpachtcontract de erfpachter voor te compenseren op basis van marktwaarde.
[4] Eénmalige kosten inbouwpakket is verwerkt in de structurele kapitaalslasten.
[5] Betreft vergoeding voor door erfpachter aangebrachte verbeteringen aan het onroerend goed.
[6] Betreft risico inschatting dat een oud pand onverwacht kan leiden tot stevige investeringen.
[7] Dit is de som van de jaarlijkse rentelasten van de voorziening voor de investering van erfpachter en de kapitaalslasten van de huidige boekwaarde.
[8] € 330K = € 265K -/- verbruikskosten huurder + € 120K inbouwpakket kapitaalslasten inbouwpakket.
[9] Bij eenmalige afkoop erfpachtperiode is er geen jaarlijkse opbrengst van de canon.

2. Huidige situatie

In de huidige situatie staat het fort leeg en wordt de jachthaven tijdelijk tot aan de nieuwe invulling door een beheerder geëxploiteerd. Hieronder worden belicht: de huidige financiële lasten van de huidige instandhouding, boekwaarde en het (achterstallig) onderhoud, de huidige plattegrond van het fortgebouw en het gebruik in het huidige omgevingsplan.

2.1 Financiële lasten huidige instandhouding

Bij het handhaven van de huidige situatie van het fort bedragen de geraamde structurele jaarlasten € 265K, bestaande uit de onderstaande kostenposten:

1. eigenaarslasten (ozb, opstalverzekering, kapitaallasten)	€ 34K
2. verbruikskosten fort (exclusief haven)	€ 25K
3. gemiddeld jaarlijks onderhoud 2025 - 2050[10]	€ 161K
4. jaarlijks groenonderhoud	€ 30K
5. jaarlijkse kosten uitbaggeren havenmond vaargeul	€ 15K +
Totaal:	€ 265K

Dit overzicht is gebaseerd op het meest recente meerjarenonderhoudsplan (mjop) van 8 april 2025 dat als **bijlage 2** is toegevoegd.

Wij hebben bij de lasten van de huidige instandhouding nog geen rekening gehouden met de kosten en de jaarlasten van het verhuurbaar of gebruiksklaar maken van het fort. Dan gaat het bijvoorbeeld om de kosten van de aanpak van de binnenzijde van het fortgebouw en het aanbrengen van de installaties.

Met de inkomsten van de liggelden van de jachthaven kunnen de exploitatielasten van de jachthaven worden gedekt en leveren die geen bijdrage aan de instandhoudingskosten van het fort. Er is ook een tijdelijke aanlegsteiger die in slechte staat verkeert en waarvan de vergunning per oktober 2026 afloopt en per die datum verwijderd zal worden.

In de meeste scenario's is de BTW kostenverhogend en is de BTW bij de kosten meegenomen. Voor zover er een BTW voordeel te behalen is, is dat bij een scenario vermeld. Er is voor een deel al rekening gehouden met de huidige verkregen subsidies. De omvang van de subsidies is in vergelijking met het verleden fors afgenomen.

2.2 Huidig boekwaarde en meerjarenonderhoudsplan 2025

Er is een bestaande boekwaarde van € 955K inclusief BTW (per 1 januari 2025) op het fort, waarin tevens het aankoopbedrag is verwerkt. Op de boekwaarde wordt jaarlijks afgeschreven.

Het structureel onderhoud over de jaren 2025 – 2050 is gebaseerd op het meest recente mjop van 8 april 2025 met een jaarlijks gemiddelde van € 161K inclusief BTW. Dit betreft een langjarig gemiddelde waarin de kosten per jaar kunnen verschillen.

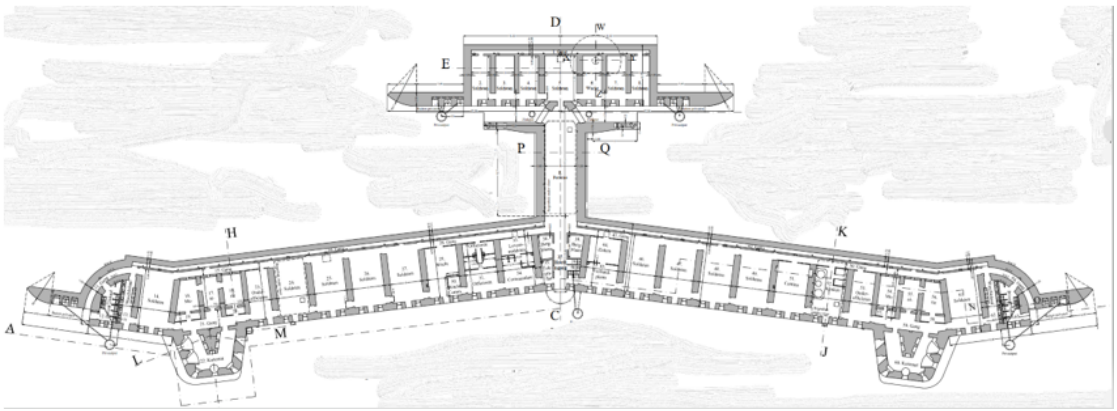
In dit mjop is een aantal kostenposten opgenomen die een relatie heeft met de ontwikkeling van het fort. Zo is bijvoorbeeld het terugbrengen van het zandpakket op het dak nu verplaatst naar het jaar 2030 omdat dat een relatie heeft met het toekomstig gebruik van het fort, waarin mogelijk nog doorvoeren door het dak moeten worden aangebracht om aan hedendaagse ventilatie-eisen te kunnen voldoen. Bij de scenario's met een externe ontwikkelaar zal er bij de tender kunnen worden uitgewerkt welke onderhoudswerkzaamheden - die als achterstallig onderhoud zijn aan te merken - nog door de gemeente worden uitgevoerd en welke organisatorisch beter door de ontwikkelaar kunnen worden aangepakt. De in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden van in totaal € 988K inclusief BTW (prijspeil 2030) bestaan voornamelijk uit het aanbrengen

[10] Gebaseerd op het meest recente meerjarenonderhoudsplan 8 april 2025

van de toplaag op de dakbedekking, het terugbrengen van het zandpakket en het achterstallig baggerwerk. Een specificatie van deze werkzaamheden is in de achtergrondinformatie opgenomen.

2.3 Huidige plattegrond fortgebouw

De huidige indeling van het fort bestaat uit veel kleine ruimtes met een porterne als enige ruimte die wat groter is, maar geen daglicht kent.
Het fort heeft nagenoeg geen ruimtes die voor bijeenkomsten zijn te gebruiken en waarin meerdere mensen tegelijk het fort als verblijfsruimte kunnen beleven. In **bijlage 3** is onderstaande plattegrond van het fort toegevoegd.



2.4 Huidige omgevingsplan

In het huidige bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005 is onderstaand gebruik toegestaan:

Artikel 16 Fort
16.1 Bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor "Fort" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een constructie en/of reparatiewerkplaats voor boten, met een maximale milieucategorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten,
   niet zijnde inrichtingen zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en
b. vergunningenbesluit milieubeheer;
c. een kantoor, ter ondersteuning van de jachthavenactiviteiten;
d. culturele en recreatieve voorzieningen;
e. sanitaire voorzieningen;
f. botenopslagloods;
g. buitenopslag voor boten, met uitzondering van de gronden met de aanduiding "geen buitenopslag toegestaan";
h. steigers ten behoeve van aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de gronden met de aanduiding "aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan";
i. water, behorende bij het fort;
j. erven, toegangswegen, paden en parkeervoorzieningen; met bijbehorende bouwwerken.

3. De financiën inclusief de voor- en nadelen van de vier scenario's

Hieronder wordt ingegaan op de financiële aspecten van de scenario's. Het fiscale aspect zal per scenario zoveel mogelijk worden belicht.

3.1 Verkoop aan een private partij

Bij de verkoop van het fort aan een private partij, krijgt de gemeente te maken met onderstaande zaken. Bij de verkoop zal de gemeente het resultaat van de bestaande boekwaarde van € 955K en de verkoopopbrengst moeten afschrijven. Bij de aankoop is het fort in 2013 getaxeerd op € 270K. Bij verkoop zal het fort opnieuw getaxeerd worden.

De in de huidige begroting opgenomen structureel opgenomen middelen voor onderhoud en instandhouding van het fort kunnen dan vrijvallen.
Er hoeven geen personele lasten voor de verhuur en het beheer te worden opgenomen. Wel zullen er tijdelijk lasten zijn van de te verwachten planologische procedure en de hiervoor benodigde onderzoeken. Ook zal de gemeente zolang de overdracht nog niet heeft plaatsgevonden verantwoordelijk blijven voor het onderhoud. Bij een tender kan omschreven worden welke van de in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden van in totaal € 988K inclusief BTW (prijspeil 2030) nog door de gemeente worden uitgevoerd en welke tot de verantwoordelijkheid van de kopende partij behoren.

Bij een wat kleinschaligere ontwikkelingen zal een deel van deze onderhoudskosten alsnog voor rekening van de gemeente kunnen komen om tot een haalbaar plan te komen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een bedrag van circa € 500K inclusief BTW voor het aanbrengen van de toplaag van de dakbedekking en het baggerwerk. Bij het uitwerken van de tenderstukken kan dat nader worden uitgewerkt. Tezamen met de boekwaarde van € 955K bedragen de éénmalige kosten dan € 1,45 mln.

Het uitgangspunt bij verkoop is dat verkoop in de huidige staat en met de huidige bestemming plaatsvindt. Er dient echter rekening mee gehouden moeten worden dat voor de succesvolle verkoop een wijziging van het huidige omgevingsplan in veel gevallen noodzakelijk zal zijn. Met wijziging van het omgevingsplan wordt bedoeld dat andere bestemmingen dan mogelijk worden gemaakt via een passende planologische procedure.

De koper zal naast het structureel onderhoud ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van de binnenzijde van het fort en eventuele kosten van uitbreidingen moeten dragen. Ook zijn er de kosten koper, waaronder de overdrachtsbelasting en de notariskosten, en zijn er de plankosten voor de ontwikkeling van het fort. Dat kan niet zondermeer samen met een kleinschalige ontwikkeling. Het scenario verkoop leidt naar verwachting in de regel tot een grootschalige ontwikkeling.

Een partij die voor de BTW een ondernemer is, kan de BTW met de belastingdienst verrekenen.

Het is gebruikelijk om bij verkoop de bestaande informatie zoals het mjop aan belangstellenden ter beschikking te stellen.

De voor- en nadelen van verkoop van het fort zijn hieronder samengevat.

Voordelen verkoop:

- De gemeente blijft niet belast met de structurele lasten.
- De gemeente hoeft geen additionele personele lasten in de begroting voor het beheer op te nemen.
- De gemeente hoeft de aanvangsinvestering voor het verhuurbaar/gebruiksklaar maken niet te financieren.
- Er is een grotere mate van financiële zelfstandigheid mogelijk.

- De gemeente blijft niet langer verantwoordelijk voor het behoud van de monumentale waarden en de daaraan verbonden risico's.
- Een ondernemer voor de BTW kan de BTW op de aanvangsinvestering en het onderhoud terugvragen.

Nadelen verkoop:

- Er is minder regie mogelijk. De gemeente heeft alleen via het omgevingsplan (bestemmingsplan) enige invloed op het gebruik.
- Grootschaligheid is te verwachten met een mogelijk langere doorlooptijd van planologische procedures.
- Beleefbaarheid en openbare toegankelijkheid is mogelijk, maar niet te borgen.

3.2 Verkoop fort aan een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud POM of een maatschappelijk gedreven ondernemer.[11]

Bij verkoop aan een POM zal de gemeente eveneens het resultaat van de bestaande boekwaarde € 955K en de verkoopopbrengst moeten afschrijven. Daarnaast zal nog meer dan bij een verkoop aan een private partij gekeken worden naar de onderhoudswerkzaamheden die door de gemeente worden uitgevoerd om een houdbare nul situatie te creëren. De in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden ad € 988K inclusief BTW komen in dit scenario naar verwachting volledig voor rekening van de gemeente als achterstallig onderhoud. Dit omdat bij verkoop aan een POM een grootschalige ontwikkeling niet kan worden verwacht en doordat dergelijke organisaties vaak niet kiezen voor de hoogste opbrengsten bij de exploitatie van een fort, maar de focus ligt op het behoud van het monument. Een POM hoeft niet aan de exploitatie van een fort te verdienen, maar dient zelf wel uit de kosten te kunnen komen. Onder financiële voorwaarden is een kleinschalige ontwikkeling mogelijk. De kosten tellen dan in ieder geval op tot € 1.943 (€ 955K + € 988K inclusief BTW) dat onder bijtelling van de verkoopkosten uitkomt op circa € 2 mln.

Van de verkoopopbrengst zijn hier nog minder hoge verwachtingen. Ook de POM zal als koper naast het structureel onderhoud ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van de binnenzijde van het fort naast de plankosten en de overdrachtskosten. Een POM is daarentegen vaak wel goed op de hoogte van de beschikbare rijkssubsidies.
De gemeente zal ook hier de bestaande stukken aan belangstellenden ter beschikking stellen.

De voor- en nadelen van verkoop van het fort aan een POM zijn hieronder samengevat.

Voordelen verkoop aan een POM:

- De gemeente blijft niet belast met de structurele lasten.
- De gemeente hoeft geen additionele personele lasten in de begroting voor het beheer op te nemen.
- De gemeente hoeft de aanvangsinvestering voor het verhuurbaar/gebruiksklaar maken niet te financieren.
- Er is een grotere mate van financiële zelfstandigheid mogelijk dan bij behoud van de eigendom.
- Er is een goede borging van de monumentale waarden van het fort.
- Er is een bepaalde mate van beleefbaarheid en toegankelijkheid te organiseren.
- Er is onder financiële voorwaarden een mate van kleinschaligheid te organiseren.

[11] Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van minimaal 20 rijksmonumenten kunnen een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) worden (bron: rijksdienst voor cultureel erfgoed). De status van professionele monumentenorganisatie (POM) biedt voordelen bij de aanvraag voor instandhoudingssubsidie (met uitzondering van woonhuismonumenten).

Nadelen verkoop aan een POM:

- Er is minder regie mogelijk dan bij behoud van de eigendom. De gemeente heeft alleen via het omgevingsplan (bestemmingsplan) enige invloed op het gebruik.
- Er zal een grotere financiële bijdrage van de gemeente worden verwacht om tot een acceptabel onderhoudsniveau te komen dan bij de verkoop aan een commerciële partij.
- De verkoopprijs pakt mogelijk ook lager uit dan bij verkoop van een commerciële partij.
- Beleefbaarheid en openbare toegankelijkheid is mogelijk beter te organiseren dan bij een commerciële partij, maar ook hier niet te borgen.
- Een POM kan voor de BTW als ondernemer worden aangemerkt, maar voldoen door de vaak maatschappelijke invullingen van het fort niet aan de voorwaarden daarvoor.

3.3 Uitgifte in erfpacht

De uitgifte in erfpacht van het fort leidt tot onderstaande gevolgen.

In dit geval is afschrijving van de boekwaarde niet nodig, maar ligt het in de rede om een minimaal kostprijsdekkende erfpacht in rekening te brengen. De boekwaarde van de opstallen van € 955K zal dan in de erfpacht periode afgeschreven worden. Er zijn dan in ieder geval de jaarlijkse kapitaalslasten van € 27K behorende bij deze boekwaarde.

De jaarlijkse opbrengsten van de erfpacht zal nog nader kunnen worden bepaald op basis van een taxatie. Er is een relatie met de getaxeerde verkoopwaarde van het fort, waarbij de waarde van het recht van erfpacht normaliter niet boven de waarde van het eigendomsrecht uitkomt. De eerder getaxeerde verkoopwaarde van € 270K wort hier als maximum aangehouden.

Bij de uitgifte in erfpacht zal net als bij de verkoop de toekomstige erfpachter naast het structureel onderhoud ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van het fort en zijn er de kosten van de overdracht van het recht van erfpacht.

Bij de uitgifte in erfpacht aan een POM zal nog meer een beroep op de gemeente worden gedaan om het fort met minder (achterstallig) onderhoud uit te geven. Dit komt doordat dergelijke organisaties vaak niet kiezen voor de hoogste opbrengsten bij de exploitatie van een fort, maar tot min of meer tot maatschappelijke invullingen komen.

Voorziening investeringen erfpachter
In geval van erfpacht heeft de gemeente meer regie, dan in geval van verkoop, maar draagt de gemeente ook meer financiële verantwoordelijkheid. Zo zullen er afspraken met de erfpachter moeten worden gemaakt hoe bij (tussentijdse) beëindiging wordt omgegaan met de door de erfpachter verrichte investeringen. Een erfpachter zal daar in de regel een vergoeding voor verwachten, zeker nu het gaat om substantiële investeringen die nodig zijn. Bij einde van de erfpacht komt de opstal ook weer in eigendom van de gemeente.

De gemeente zal dan een voorzieningen moeten aanhouden om aan deze potentiële verplichting te kunnen voldoen. Hoe hoog deze voorziening dient te zijn, kan nog nader worden bepaald op het moment dat voor dit scenario wordt gekozen. Het is erg lastig om - nu het gebruik nog niet bekend is - een raming van de benodigde aanvangsinvestering te maken. Een minimaal benodigde voorziening voor een investering van € 2 mln. is voor de vergelijking nu aangenomen, waarvoor de rentelasten bij een rente van 3% uitkomen op € 60K. Feitelijk zal de marktwaarde van de investeringen bij het einde van de looptijd vergoed worden waarvan de waarde over het algemeen toeneemt en die periodiek bijvoorbeeld eens in de 5 jaar kan worden beoordeeld. In de achtergrondinformatie is

erfpacht nader toegelicht. Er wordt binnen de gemeente buiten de sociale woningbouw weinig vastgoed in erfpacht uitgegeven.

Boekwaarde en marktwaarde
Er is een verschil tussen hoe vastgoed binnen de gemeente(n) en marktpartijen wordt gewaardeerd. Binnen de gemeente wordt vastgoed (met een economisch nut) als boekwaarde in de begroting geactiveerd waar jaarlijks op de opstal wordt afgeschreven en die voor de opstal jaarlijks in waarde afneemt. Op de grondwaarde (als niet slijtend actief) wordt conform algemeen gebruik niet afgeschreven.
Bij investeringen door beleggers en marktpartijen is waardering van vastgoed tegen een marktwaarde niet ongebruikelijk, waarbij de in de boeken opgenomen marktwaarde jaarlijks eerder toe- dan afneemt.

De voor- en nadelen van uitgifte in erfpacht van het fort zijn hieronder samengevat.
Voordelen uitgifte in erfpacht:

- De gemeente blijft niet belast met de structurele lasten en hoeft geen personele lasten voor het beheer en de verhuur op te nemen.
- De gemeente hoeft de aanvangsinvestering van het verhuurbaar/gebruiksklaar maken niet te financieren.
- Er is een grotere mate van financiële zelfstandigheid mogelijk.
- De gemeente blijft niet langer verantwoordelijk voor het behoud van de monumentale waarden en de daaraan verbonden risico's.
- De gemeente hoeft de bestaande boekwaarde nu niet ineens af te schrijven.
- De gemeente kan nadere gedetailleerde bepalingen in de erfpachtovereenkomst opnemen en heeft daarmee meer regie op het gebruik dan bij verkoop.
- De gemeente kan de waarde innen van toekomstige herbestemmingen die een hogere waarde hebben.

Nadelen uitgifte in erfpacht:

- Er is minder regie mogelijk dan bij behoudt van de eigendom. De gemeente bepaalt buiten het omgevingsplan (bestemmingsplan) en de erfpachtbepalingen minder het gebruik.
- Er is minder belangstelling bij marktpartijen door de beperkingen van de erfpachtvoorwaarden dan bij verkoop van volledig eigendom.
- De gemeente blijft als onderliggende eigenaar betrokken bij het fort.
- Kleinschaligheid is minder goed te realiseren.
- Er zal een voorziening moeten worden aangehouden voor de door erfpachter verrichtte investeringen.
- Bij beëindiging van de erfpachtovereenkomst, zoals bij faillissement van erfpachter met een onverkoopbaar recht van erfpacht, komt de eigendom weer geheel terug naar de gemeente, wat alleen bij een negatieve exploitatie is te verwachten.
- Behoud van erfpacht vraagt om beheer van de erfpachtovereenkomst en mogelijk jaarlijkse inning van de canon.

3.4 Behoud eigendom

Bij het behoud van de eigendom kan het fort (al dan niet casco) worden verhuurd, in bruikleen worden gegeven of toegevoegd worden aan de openbare ruimte.

Casco verhuur
Bij verhuur zou nog een demarcatie in onderhoudslasten kunnen leiden tot wat lagere lasten en kunnen subsidies ook kleine bijdragen leveren, maar kennen restauraties ook het risico van tegenvallers.

Het fort heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 1.500 m². Er zal nog een taxatie moeten plaatsvinden om te beoordelen wat aan casco huur kan worden gevraagd. Bij een

casco verhuurtarief van circa € 60 per m^2 verhuurbaar vloeroppervlak levert dat jaarlijks € 90K aan huuropbrengsten op. Bij het werkbezoek is een voorbeeld genoemd van een fort dat voor € 70 per m^2 (vrij van BTW) wordt verhuurd. Het zal naar verwachting in alle gevallen niet lukken om het fort kostendekkend te verhuren. Met de verhuuropbrengsten van € 90K (vrij van BTW) kunnen de structurele lasten van € 210K niet worden gedekt. Bij de verhuur kunnen de verbruikskosten van het fort en het groenonderhoud bij de huurder worden ondergebracht, waarmee de structurele lasten op € 210 K (= € 265K -/- € 25K -/- € 30K) uitkomen. Dit is exclusief de extra personele lasten van de gemeente voor het beheer van het fort.

De gemeente blijft als eigenaar mede aanspreekbaar op de gezondheid en gebouwveiligheid, ook als bijvoorbeeld de veiligheidsaspecten zoals de brandveiligheidsvoorzieningen bij de huurder worden belegd[12].

Reguliere verhuur inclusief installaties
Bij de reguliere verhuur draagt de verhuurder in de regel zorg voor de gebouwgebonden installaties en zal de gemeente ook het fort voor de beoogde doelgroep verhuurbaar moeten maken. Het is erg lastig om nu het gebruik nog niet bekend is een raming van de benodigde aanvangsinvestering te maken. Bij een investering van € 2 mln. nemen de structurele lasten met € 120K per jaar toe tot een totaal van € 330K. Dat vraagt om een behoorlijke huurprijs waardoor het erg lastig tot vrijwel uitgesloten is om het fort kostendekkend te verhuren. In de achtergrondinformatie is een specificatie opgenomen. Ook de huuropbrengst inclusief installaties zal nog getaxeerd kunnen worden op basis van het beoogd gebruik. Bij een geschat verhuurtarief van circa € 80 per m^2 verhuurbaar vloeroppervlak levert dat jaarlijks € 120K aan huuropbrengsten op, wat gelet op de beperkte gebruiksmogelijkheden van het fort geen lage huur is.

De basis bij de verhuur van vastgoed is dat het vastgoed vrij van BTW wordt verhuurd en dat de BTW kostenverhogend is en niet kan worden teruggevorderd. Het verhalen van de BTW is alleen mogelijk bij BTW belaste verhuur, waarbij de huurder dan een ondernemer is voor de BTW en voor meer dan 90% BTW belaste activiteiten dient te verrichten. Bij een paar uitzonderingen[13] kan met 70% worden volstaan.

Reguliere maatschappelijke verhuur met installaties onder kostprijs
Het is conform de Wet Markt en Overheid[14] niet mogelijk om het fort onder de kostprijs te verhuren aan commerciële partijen. Er is dan sprake van ongeoorloofde staatssteun. Er is dan alleen verhuur onder de kostprijs mogelijk aan functies en activiteiten die door de gemeenteraad van algemeen belang zijn aangewezen[15].

Fort als onderdeel openbare ruimte
Bij de vaststellingsovereenkomst met Zeilfort B.V. is de BTW over de afkoopsom geclaimd bij het compensatiefonds met de gedachte dat het fort onderdeel is van de openbare ruimte. Bij handhaving van het fort als onderdeel van de openbare ruimte blijft de gemeente belast met de structurele lasten van € 265K en zullen er personeelskosten voor het beheer moeten worden toegevoegd aan de structurele lasten. De BTW over de

[12] Zie artikel 1a, eerste lid van de Woningwet: De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van het bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
[13] Is de huurder een werkgeversorganisatie, makelaar in onroerende zaken, reisbureau, arbodienst, postvervoersbedrijf of openbare radio- en televisieorganisatie? Dan kunt u kiezen voor met btw belaste verhuur als de huurder de onroerende zaak (of het gedeelte waarvoor is gekozen voor btw-belaste verhuur) voor minstens 70% gebruikt voor activiteiten waarvoor de huurder de aan hem of haar in rekening gebrachte btw in aftrek kan brengen.
[14] Geldigheid verlengd tot 1 juli 2025 tot aan wijziging van deze wet
[15] Zie bijlage 2 Nota Gemeentelijk Vastgoed Aalsmeer 2022

afkoopsom kan dan mogelijk bij het compensatiefonds worden verhaald, hetgeen nader zal moeten worden uitgezocht. De betaalde BTW voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud zou de gemeente tot een aantal jaren terug bij het compensatiefonds kunnen claimen. De huidige boekwaarde van € 955K hoeft niet afgeboekt te worden.

De voor- en nadelen van het behoud van de eigendom van het fort zijn hieronder samengevat.
Voordelen behoud van de eigendom:

- De gemeente behoudt maximale regie over het gebruik van het fort, ook in de loop der tijd.
- Kleinschaligheid is goed te realiseren.
- Beleefbaarheid en openbare toegankelijkheid kan maximaal gefaciliteerd worden.
- De gemeente kan maximale regie houden over de jachthaven, zodat het fort een bijdrage kan leveren aan de recreatieve sector.
- Bij inrichting als openbare ruimte kan de BTW nog worden geclaimd.

Nadelen behoud van eigendom:

- Er is geen financiële zelfstandigheid mogelijk.
- De gemeente draait op voor de structurele lasten van het fort.
- De gemeente zal structurele additionele personele lasten moeten opnemen.
- De gemeente blijft verantwoordelijk voor het behoud van de monumentale waarden inclusief gedrag van huurders en gebruikers ten aanzien daarvan.
- De gemeente blijft ook bij verhuur als eigenaar aanspreekbaar op gezondheid en gebouwveiligheid.
- De gemeente draagt het risico van leegstand en onvoorziene zaken monument zoals onverwachte investeringen om het fort in stand te houden.

4. Conclusie en vervolg

Naast de bovenstaande informatie is in de bijlage meer gedetailleerde achtergrondinformatie toegevoegd.

Voorkeursscenario college
Op basis van alle huidige beschikbare informatie kan in ieder geval het volgende worden geconcludeerd. Er is geen noodzaak om de eigendom van het fort aan te houden om bijvoorbeeld aan een wettelijke taak te voldoen. Het afstoten van het fort levert voor de gemeente geen huisvestingsproblemen op. Het fort kan ook niet kostendekkend door de gemeente worden verhuurd, mogelijk mede omdat het exploiteren van een fort geen kerntaak is van de gemeente.

Bij de vorige tender was er de ambitie om een zeilfort te ontwikkelen dat jaarrond bol staat van de energie, maar daardoor ook een bepaalde schaal heeft gehad met de nodige bezwaren uit de omgeving. Een aangepaste schaal zou mogelijk op een kortere doorlooptijd kunnen rekenen, waarbij de éénmalige kosten weliswaar hoger uitvallen dan bij een grootschalige ontwikkeling, maar een kortere doorlooptijd wordt verwacht. Uiteraard bestaan daarvoor geen garanties. Het afstoten van het fort geniet vanuit dat perspectief bezien dan ook de voorkeur met éénmalige lasten zonder dat de gemeente structureel de lasten draagt met de onzekerheden van een monument. Een minder grootschalige ontwikkeling met een verwachte kortere doorlooptijd en een bepaalde mate van openbare toegankelijkheid zou dan voor het college uitkomen op het scenario van de verkoop aan een POM of vergelijkbare maatschappelijk gedreven onderneming.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

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

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Bijlagen peilnota:

1. Achtergrondinformatie ontwikkeling fort met bijbehorende bijlagen
2. Meerjarenonderhoudsplan (mjop) van 8 april 2025
3. Plattegrond Fort bij Kudelstaart

BIJLAGE 1: ACHTERGRONDINFORMATIE ONTWIKKELING FORT KUDELSTAART 2025

Uitganspunten en scenario’s voor de ontwikkeling



Datum: 15 mei 2025

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3
1.1 Uitgangspunten aankoop fort in 2014 3
1.2 Ervaringen met de ontwikkeling scenario zeilfort 4
1.2.1 Parkeren en ondergrondse parkeergarage 4
1.2.2 Huidige plattegrond Fort bij Kudelstaart 4

2 UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING FORT 6
2.1 Mate van beleefbaarheid en (openbare) toegankelijkheid 6
2.2 Mate van financiële zelfstandigheid fort 7
2.3 Kleinschaligheid 8
2.4 Mate van regie op het fort 8

3 TOELICHTING FINANCIËN SCENARIO'S 10
3.1 Huidige instandhouding 10
3.2 Verkoop aan een private partij 10
3.3 Verkoop aan een POM 11
3.4 Uitgifte in erfpacht 12
3.5 Behoud eigendom fort met verhuur of bruikleen van het fort 13
3.5.1 Casco *verhuur* 14
3.5.2 Reguliere maatschappelijke verhuur met installaties onder kostprijs 14
3.5.3 Fort als onderdeel van de openbare ruimte met maatschappelijk gebruik 15
Bijlage 1: gegeven uitgangspunten 16
B1.1 Cultuurhistorische uitgangspunten 16
B1.2 Wet- en regelgeving 16
B1.3 Huidige omgevingsplan (bestemmingplan Uiterweg Plasoevers 2005) 16
Bijlage 2: Onderhoud en jaarlijkse instandhoudingskosten Fort Kudelstaart 18
B2.1 Huidige boekwaarden 18
B2.2 Meerjarig onderhoudsplannen (mjop) 18
B2.3 Subsidies 19
Bijlage 3: bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005 20
Bijlage 4: plattegrond huidige situatie Fort bij Kudelstaart 20

1 INLEIDING

In dit rapport wordt achtergrondinformatie gegeven over de uitgangspunten en scenario's. De uitgangspunten gelden voor de toekomstige bestemming van het fort.

In paragraaf 1.1 wordt ingegaan op de in 2014 gehanteerde en bij de aankoop en door de raad meegegeven uitgangspunten voor herontwikkeling. Onder paragraaf 1.2 worden de ervaringen met de tender uit 2016 en Zeilfort Kudelstaart B.V. samengevat om daar lering uit te trekken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de te wegen uitgangspunten voor de herontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de financiële aspecten van de scenario's.

1.1 Uitgangspunten aankoop fort in 2014

De aankoop van het fort gaf de gemeente de kans dit erfgoed duurzaam te behouden, meer toegankelijk te maken voor inwoners en het watersport karakter te behouden. Echter, de noodzakelijke renovatie en het toekomstig beheer en onderhoud vergen een grote investering en hoge jaarlijkse lasten. In 2014 was de gedachte dat de ambities van de gemeente het best konden worden verwezenlijkt door een (markt)partij te contracten die het fort zou ontwikkelen en daarbij de investeringen voor renovatie en onderhoud kon dragen. Bij een eerste verkenning van de mogelijkheden[1] zijn destijds twee randvoorwaarden meegegeven die omschreven zijn als uitgangspunten:

a) het fort moet beleefbaar / toegankelijk zijn;
b) het fort moet financieel zelfstandig kunnen functioneren.

In het door Tenman in oktober 2013 opgeleverde haalbaarheidsonderzoek is de vraag gesteld welke rol de gemeente bij realisatie van de bestemmingen wenst te nemen. Hierbij zijn in het haalbaarheidsonderzoek drie scenario's (huur, erfpacht en verkoop) op drie aspecten (regie, risico en aanvangsinvestering) afgezet in onderstaande matrix:

	Verhuur	**Erfpacht**	**Verkoop**
Regie	veel	Voldoende	Voldoende
Risico	hoog	Matig	Laag
Aanvangsinvestering	Zeer hoog	Laag	Laag

Zou je voor verhuur kiezen, dan heb je veel regie, maar is het risico hoog en draag je ook de lasten van de zeer hoge aanvangsinvestering.

Op 9 januari 2014 heeft de gemeenteraad onder andere besloten om "***De ambitie te onderschrijven om van het Fort een icoon voor de watersport in Aalsmeer te maken door de beleefbaarheid te vergroten en derhalve een voorkeur uit te spreken voor realisatie van scenario 3 Zeilfort"*** uit het haalbaarheidsonderzoek. Vervolgens heeft op 20 april 2016 de gemeente op TenderNed een aankondiging gepubliceerd van de Europese aanbesteding 'Exploitatie en Beheer Fort Kudelstaart'.

Consoliderende en cultuurhistorische restauratie
Een financieel uitgangspunt was dat de gemeente een consoliderende restauratie van € 550K zou uitvoeren en de ontwikkelaar verantwoordelijk was voor de cultuurhistorische restauratie van € 2,25 mln. (prijspeil 2015) van het fort. Op 17 maart 2017 is deze tender gegund aan Zeilfort Kudelstaart B.V.. In de tender en in de Samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente zich verplicht om medewerking te verlenen aan de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

[1] eerste verkenning van de mogelijkheden van herontwikkeling van Fort Kudelstaart van BunkerQ en Tenman d.d. 9 november 2012

1.2 Ervaringen met de ontwikkeling scenario zeilfort

De ervaringen met de ontwikkeling van het zeilfort scenario kunnen mede op basis van het gesprek met de vorige ontwikkelaar als volgt worden samengevat:

- de jachthaven en de watersport levert buiten de facilitaire kosten geen financiële bijdrage aan de instandhouding of het wegwerken van het achterstallig onderhoud van het fort. De financiële inkomsten uit de watersport zijn onvoldoende om een bijdrage te leveren aan het (achterstallig) onderhoud.
- de indeling van het fortgebouw kent veel beperkingen en is niet goed functioneel te gebruiken om de gewenste beleefbaarheid te komen. Een fysieke uitbreiding met bruikbare ruimten is noodzakelijk gebleken. Dit wordt in paragraaf 1.2.2 nader toegelicht.
- de concept erfpachtovereenkomst met een looptijd van 30 jaar levert voor de ontwikkelaar veel beperkingen op.
- De voorgeschreven eis om het parkeren op eigen terrein op te lossen leidt in combinatie met de geëiste financiële zelfstandigheid van het fort tot hoge kosten van de ondergrondse parkeergarage.
- Er is veel vocht in het fort door de hoge waterstand van de ondergrondse waterkelders die niet meer in gebruik zijn (als drinkwatervoorziening) en de lage ventilatiegraad.

De beperkingen van erfpacht zijn destijds ook in de gehouden marktconsultatie door verschillende ondernemers benoemd. Het is in geval van erfpacht zeker met de beperkte looptijd moeizaam om de benodigde investeringen te financieren.

Het is van belang om het vraagstuk parkeren en de huidige plattegrond nader te belichten.

1.2.1 Parkeren en ondergrondse parkeergarage

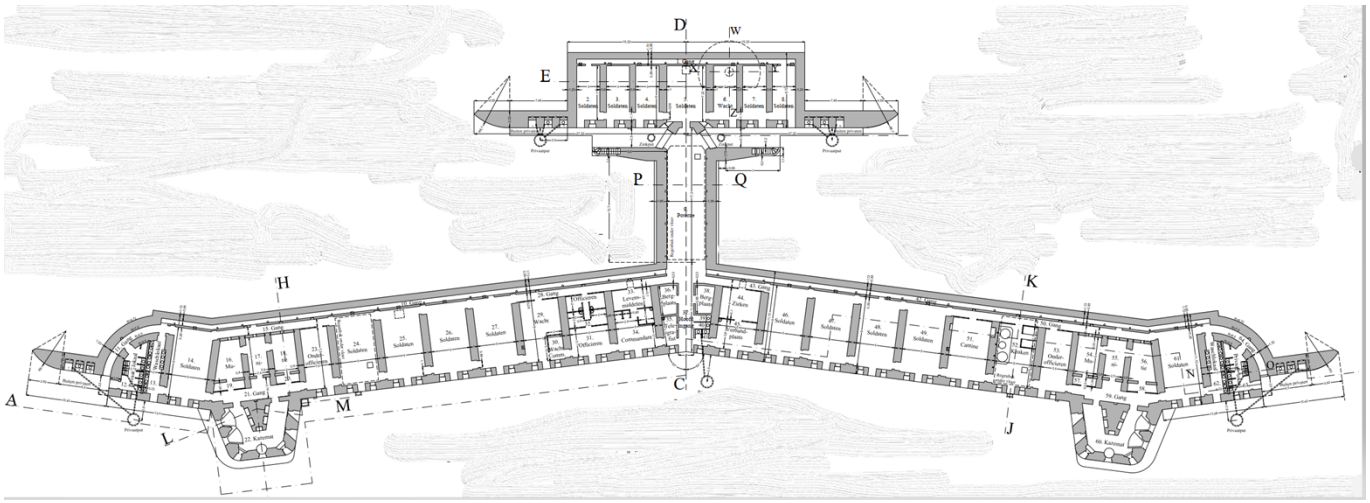
Bij de tender van het zeilfort heeft de gemeente voorgeschreven dat het parkeren op de eigen kavel dient te worden opgelost, wat tot de toepassing van de ondergrondse garage heeft geleid. Op maaiveldniveau is maar een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig en kan dat aantal beperkt worden uitgebreid.

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016, waarbij een jachthaven een parkeernorm kent van 0,6 parkeerplaats. Op zondagmiddag wordt voor de jachthaven de hoogste bezetting verwacht en leidt dat bij de huidige 122 ligplaatsen tot een parkeervraag van 73 parkeerplaatsen. De benodigde parkeervraag hangt ook samen met de uitgangspunten. Hoewel de grootste parkeerdruk van de jachthaven in het weekeinde ontstaat, heeft dit ook gevolgen voor de werkdagen in de middag.

Bij de invulling van het fort zal er dus door de ontwikkelaar een oplossing voor het parkeervraagstuk gevonden moeten worden. Het is op basis van de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 mogelijk om van de vastgestelde parkeernorm af te wijken als dat onderbouwd wordt door een goed mobiliteits- en bereikbaarheidsplan en een goed verhaal waarom er met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast voorkomen wordt.

1.2.2 Huidige plattegrond Fort bij Kudelstaart

Om mede aan het uitgangspunt beleefbaarheid en openbare toegankelijkheid invulling te kunnen geven binnen het scenario zeilfort is een fysieke uitbreiding met bruikbare ruimten noodzakelijk gebleken. De huidige indeling van het fort bestaat uit veel kleine ruimtes met een porterne als enige ruimte die wat groter is, maar geen daglicht kent. Het fort heeft nagenoeg geen ruimtes die voor bijeenkomsten zijn te gebruiken en waarin meerdere mensen tegelijk het fort kunnen wat langer kunnen beleven. De onderstaande plattegrond in een afzonderlijk bestand toegevoegd.


D
W
E
P
Q
H
K
A
C
M
L
J
N
O

2 UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING FORT

In de brief van 14 mei 2024 waren drie scenario's telkens in beeld (verkoop, uitgifte in erfpacht of behoud van eigendom met verhuur). De verkoop aan een Professionele Organisatie voor Monumentenzorg (POM) is daar als vierde scenario aan toegevoegd, wat feitelijke een variant is op het verkoopscenario. Bij het behoud van de eigendom is het fort onderdeel laten zijn van de openbare ruimte als vijfde scenario aan te merken. De keuze voor een bepaald scenario is in grote mate afhankelijk van de gewenste uitgangspunten voor de toekomst van het fort.

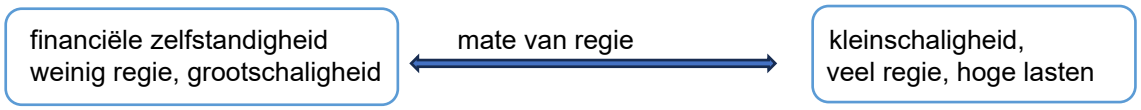
Er zijn een tweetal gegeven uitgangspunten waaraan altijd voldaan dient te worden, namelijk de cultuurhistorische uitgangspunten en de wet- en regelgeving. In bijlage 1 is daarvan een korte toelichting te vinden.

Op basis van de huidige ervaring kan vastgesteld worden dat er behoorlijke financiële lasten zijn gemoeid met de instandhouding, waarvan in zie bijlage 2 een overzicht is gegeven.

Hieronder volgt een korte behandeling van de uitgangspunten waarin de ervaring met de vorige tender is meegenomen.

De uitgangspunten houden verband met elkaar. Zo geldt bijvoorbeeld dat een hoge mate van financiële onafhankelijkheid van het fort ten opzichte van de gemeente zal leiden tot meer grootschaligheid. Bij een keuze voor kleinschaligheid leidt dit dus juist tot een meer financiële afhankelijkheid en dus tot hogere financiële lasten voor de gemeente.

De bovenstaande uitgangspunten zijn schematisch op de volgende wijze weer te geven:



2.1 Mate van beleefbaarheid en (openbare) toegankelijkheid

Dit uitgangspunt gaat over de mate waarin het mogelijk moet zijn dat het fort door publiek te beleven is. De beleefbaarheid en (openbare) toegankelijkheid (verder beleefbaarheid) is zoals genoemd in 2014 als een belangrijk uitgangspunt gehanteerd. Met de ontwikkeling van een zeilfort zou ook een bijdrage worden geleverd aan de watersport- en de recreatiemogelijkheden, wat de infrastructuur voor het toerisme ten goede komt.

Het karakterprofiel van het scenario zeilfort, is destijds in het haalbaarheidsonderzoek als volgt beschreven:

*In dit scenario zou een **fort moeten ontstaan dat jaarrond bol staat van de energie**. Het is een fort dat zindert van de activiteiten. Het wordt optimaal getransformeerd om het nieuwe gebruik te faciliteren. Het is het neusje van de zalm in alle facetten. Modern leven met sporten in een maatschappelijk en ecologische verantwoorde omgeving staat centraal. Waardering voor dat wat was, maar de blik is gericht op de toekomst.*

De beleefbaarheid kan afzonderlijk worden bepaald voor het fortgebouw en voor de jachthaven. De beleefbaarheid kan als noodzakelijk, gewenst of als geen uitgangspunt worden gewogen.

Met behoudt van de jachthaven en de havenfunctie blijft het fort in ieder geval toegankelijk voor ligplaatshouders. De jachthaven is niet monumentaal en geen onderdeel van het oorspronkelijk monument, maar wel een bijzonder kenmerk van het huidige fort bij Kudelstaart aan de Westeinderplassen. Het behoud van de jachthaven hangt ook nauw samen met de vraag of versterking van het toerisme, zeilsport en recreatieve sector nog wordt gewenst.

De beleefbaarheid en toegankelijkheid van het fort kan worden versterkt met een kleinschalige horecagelegenheid of door het in stand houden van de jachthaven. Met een dergelijke ontwikkeling zou ook een bijdrage worden geleverd aan de watersport- en de recreatiemogelijkheden, wat de infrastructuur voor het toerisme ten goede komt. De jachthaven zorgt ervoor dat een gedeelte van het fort en het buitenterrein in ieder geval voor ligplaatshouders toegankelijk zijn.

De jachthaven leidt echter tot een behoorlijke parkeervraag die niet op het eigen terrein bovengronds is op te lossen. Dit beperkt de mogelijkheden voor de beleefbaarheid van de rest van het fort, tenzij er een oplossing

wordt gevonden voor het aantal parkeerplekken. De parkeervraag is terug te dringen door bijvoorbeeld de openingstijden van de jachthaven te beperken, maar het blijft een belangrijke beperking voor de mogelijke invullingen van het fortgebouw die ook een eigen parkeervraag genereren. Zo zal bijvoorbeeld een horecafunctie ook op het weekend zijn aangewezen, het tijdstip waarop ook de jachthaven in gebruik is. Van de gemeente zal naar verwachting een coöperatieve houding worden verwacht om aan een oplossing van het parkeervraagstuk mee te werken.

De mate van beleefbaarheid hangt samen met het te verkiezen scenario. De grootste mate van beleefbaarheid is in het scenario waarin de gemeente eigenaar van het fort blijft het meest te garanderen. De minste garantie bestaat bij de verkoop.

De beleefbaarheid van het fortgebouw zelf is gelet op de huidige indeling van het fort moeizaam te realiseren. Uiteraard is het mogelijk om een rondleiding door het fortgebouw te geven, maar voor het langer verblijf gelden andere en hogere eisen. Er is de mogelijkheid om een gebouw op het fort terrein aan te brengen zoals dat bij fort aan de Klop in Utrecht heeft plaatsgevonden. Naast een gebouw is een bijeenkomstfunctie op het water denkbaar. Alle te onderzoeken varianten zullen naast het financieel beslag ook, gelet op het monumentale karakter, vragen om de instemming van de bevoegde instanties.

Voordelen beleefbaarheid:

- Versterken van de beleefbaarheid van het fort en de jachthaven kan een bijdrage leveren aan de recreatieve sector.
- Het fort wordt toegankelijkheid voor het publiek.

Nadelen beleefbaarheid:

- Leidt tot een parkeervraag die mogelijk niet bovengronds op het fortterrein zonder ingrepen is op te lossen.
- Huidige fortgebouw heeft beperkte ruimtes voor bijeenkomstfuncties. Om de beleefbaarheid van het fortgebouw te vergroten, vraagt dat om een grote investering.
- De jachthaven vraagt om een investering achterstallig onderhoud en zal zonder éénmalige bijdrage van de gemeente een uitdaging blijven. Met de liggelden kunnen hooguit de exploitatielasten worden gedekt.

Bij een private ontwikkeling kan de beleefbaarheid en toegankelijkheid uiteraard ook als randvoorwaarde worden meegegeven, maar kan dat ook worden vrijgelaten.

2.2 Mate van financiële zelfstandigheid fort

Het uitgangspunt financiële zelfstandigheid van het fort houdt in dat er na de herbestemming geen aanspraak op de gemeentelijke middelen wordt gedaan.

In 2014 was het uitgangspunt dat het fort financieel zelfstandig diende te functioneren, waarmee dat gelet op de financiële opgaven van grote invloed is geweest op het gekozen scenario. Er zou door de gemeente wel een consoliderende restauratie worden uitgevoerd voor € 550K (prijspeil 2015). De ontwikkelaar diende zorg te dragen voor de cultuurhistorische restauratie van € 2,25 mln. (prijspeil 2015).

Voor de weging van dit uitgangspunt zijn de huidige onderhouds- en instandhoudingskosten in hoofdstuk 3 nader toegelicht.

Er zijn nog geen financiële gegevens van de nieuwe invulling om het fort ook aan de binnenzijde geschikte te maken voor gebruik. Bij de ontwikkeling van plannen zullen door de ontwikkelaar ramingen worden opgesteld op basis van de plannen. Bij het werkbezoek van 18 oktober 2024 aan andere forten is in een presentatie een voorbeeld gegeven van een ander fort met kleinschalige voorzieningen aan de binnenzijde voor een bedrag van € 1,5 mln. met onbekend prijspeil. Een minimaal bedrag van € 2 mln. is denkbaar.

Het financieel zelfstandig functioneren van het fort is zonder een grootschalige ontwikkeling lastig gebleken.

In het geval de gemeente besluit het fort te behouden, is financieel zelfstandig functioneren erg moeizaam te realiseren en vrijwel uitgesloten. Het fort is op zijn best als casco en niet inclusief de installaties kostendekkend te verhuren als het achterstallig onderhoud eerst door de gemeente wordt weggewerkt. De ervaring leert ons dat het uitgangspunt financiële zelfstandigheid leidt tot een grootschaligere ontwikkeling.

Bij externe ontwikkeling is het de verwachting dat aanpassing van het omgevingsplan (20 jaar oude bestemmingsplan) noodzakelijk zal zijn als financiële zelfstandigheid een uitgangspunt wordt.

Voordelen financiële zelfstandigheid:

- het legt voor een relatief minder hoog bedrag beslag op algemene middelen.
- Het nodigt uit tot het maken van houdbare invullingen voor de lange termijn.
- Grootschalige plannen kunnen leiden tot meer beleving van het fort.

Nadelen financiële zelfstandigheid:

- het vraagt om een bepaalde schaal van ontwikkeling om uit de kosten te komen en daarmee financieel zelfstandigheid te bereiken.
- het vraagt om wijziging van het omgevingsplan.
- het behoud van de eigendom is op deze basis hoogstwaarschijnlijk niet haalbaar.
- het levert beperking van het aantal belangstellenden op.

2.3 Kleinschaligheid

Het uitgangspunt kleinschaligheid kan heeft zowel betrekking op de omvang van de bouwplannen in en rondom het fort alsook op de omvang van het aantal bezoekers.

Het fortgebouw zelf heeft een heel specifieke indeling met nagenoeg geen ruimten om meerdere groepen mensen tegelijk te ontvangen. Het huidige fort kan alleen kleinschalig worden geëxploiteerd. Voor een grotere schaal is een fysieke uitbreiding met bruikbare bijeenkomstruimten vereist. Bij veel forten waar enige beleving wordt gewenst zijn op de een op andere manier uitbreidingen gerealiseerd of bijgebouwen toegevoegd om daar invulling aan te geven, zoals bij het fort aan de Klop in Utrecht.

Kleinschaligheid heeft een directe relatie met het uitgangspunt financiële zelfstandigheid van het fort. Hoe groter de gewenste financiële onafhankelijkheid, des te groter en minder kleinschalig de ontwikkeling naar verwachting zal zijn.

Voordelen kleinschaligheid:

- dat vraagt om minder hoge aanvangsinvestering.
- dat vraagt om minder grote fysieke ingrepen.
- dat leidt tot een verminderde parkeervraag.

Nadelen kleinschaligheid:

- dat leidt tot verminderde beleefbaarheid.
- dat leidt tot grote financiële (eenmalige) bijdragen van de gemeente.

2.4 Mate van regie op het fort

De vraag is welke mate van regie de gemeente over de invulling wenst te hebben. Bij verschillende scenario's hoort een verschil in mate van regie. Er is altijd regie mogelijk via het bestemmingsplan, dat is daarmee de minimale mate van regie. Meer regie over de invulling leidt tot meer financiële verantwoordelijkheid over het fort. De hoogste mate van regie is bij behoud van het eigendom van het fort mogelijk. Daarbij kan de gemeente het fort als onderdeel van de openbare ruimte inrichten. De gemeente kan bij verhuur na verloop van een huurtermijn opnieuw het gewenste gebruik beoordelen en bepalen. Daar staat tegenover dat de gemeente de financiële lasten zou moeten dragen voor eventuele aanpassingen voor het gewijzigd gebruik, het onderhoud, de extra beheerlasten en het risico op leegstand. Ook blijft de gemeente als eigenaar aanspreekbaar op aanpassingen aan het monument van de huurder of gebruiker en op de aspecten gezondheid en gebouwveiligheid. De laagste mate van regie is mogelijk bij de verkoop. Bij verkoop aan een POM ligt het accent meer op het behoud van de monumentale waarden en is op dat aspect minder regie nodig. Er gaat ook al een bepaalde regie uit van de monumentale status van het fort waarin niet alles mogelijk is.

Het huidige bestemmingsplan uit 2005 laat een beperkt gebruik toe. De verwachting is dat een afwijking van of wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk zal zijn om tot een invulling van het fort te komen. Bij veel forten wordt bijvoorbeeld een vorm van horeca gewenst om inkomsten te genereren, hetgeen in het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is.

Bij hoge mate van regie is er veel meer onzekerheid voor externe partijen, zowel voor huurders als voor beoogde eigenaar of erfpachter.

Voordelen hoge mate van regie:

- De gemeente bepaalt het gebruik en de bestemming.
- De gemeente kan het gebruik in de loop der tijd bij behoud eigendom wijzigen.

Nadelen hoge mate van regie:

- De gemeente draagt bij behoud van eigendom van het fort niet alleen éénmalig, maar structureel meer financiële verantwoordelijkheid voor het fort.
- De gemeente blijft als eigenaar van het fort aanspreekbaar op behoud monumentale waarden en inclusief gedrag van huurders en gebruikers.
- Het levert meer onzekerheid en extra risico’s voor externe partijen op.

3 TOELICHTING FINANCIËN SCENARIO'S

In dit hoofdstuk worden de financiële implicaties van de vier scenario's toegelicht. Eerst zal worden ingegaan op het scenario handhaving van de huidige situatie, wat als het nul scenario kan worden getypeerd. In paragraaf 3.2 komt het scenario behoud van de volledige eigendom van het fort aan bod. In paragraaf 3.3 wordt het verkoop scenario belicht. In paragraaf 3.4 is de verkoop aan een POM beschreven. In paragraaf 3.5 wordt de uitgifte in erfpacht nader toegelicht.

3.1 Huidige instandhouding

In de huidige situatie is het fortgebouw niet in gebruik en wordt alleen de jachthaven geëxploiteerd. Het fort is in bruikleen gegeven aan de tijdelijke beheerder. Er is inmiddels een vaststellingsovereenkomst afgesloten met deze tijdelijke beheerder voor een periode van 3 jaar. De opbrengsten van de liggelden van de jachthaven dekken de kosten van het tijdelijk beheer en de schoonmaak van de toiletten, maar er is geen surplus om een bijdrage aan de onderhoudskosten te leveren.

Voor de huidige instandhouding zijn er de onderstaande structurele jaarlasten:

De structurele jaarlasten bestaande uit de onderstaande kostenposten:

1.	eigenaarslasten (ozb, opstalverzekering, kapitaallasten)	€ 34K
2.	verbruikskosten fort (exclusief haven)	€ 25K
3.	gemiddeld jaarlijks onderhoud 2025 - 2050[2]	€ 161K
4.	jaarlijks groenonderhoud	€ 30K
5.	onvoorzien	€ 15K +
	Totaal:	**€ 265K**

Het gemiddeld jaarlijks onderhoud over de jaren 2025 – 2050 is gebaseerd op het meest recente meerjarenonderhoudsplan (mjop) van 8 april 2025 met een jaarlijks gemiddelde van € 161K inclusief BTW. Dit betreft een langjarig gemiddelde waarin de kosten per jaar kunnen verschillen en waarin het huidige achterstallig onderhoud is opgenomen.

De structurele lasten vallen op basis van de huidige meest recente gegevens nu lager uit dan in mei 2024 werd aangenomen. Dit komt enerzijds omdat een deel van het in de afgelopen periode uitgevoerde onderhoud als exploitatielast ineens is genomen en anderzijds door de geraamde kosten van het baggerwerk die in het meest recente mjop van 8 april 2025 nu met het bijbehorende risico nu fors lager uitvallen. Een nadere toelichting op het mjop is in de bijlage onder B2.2 opgenomen.

In deze lasten zijn geen kosten opgenomen voor het aanpassen, uitbreiden of de aanpak van de binnenzijde van het fort. Bij de eigenaarslasten zijn de kapitaalslasten van de aankoop meegenomen. In de bijlagen is een nadere specificatie van de boekwaarden en de diverse mjop's te vinden.

Er is ook nog geen rekening gehouden met de personeelskosten van het beheer en/of de verhuur van het fort.

3.2 Verkoop aan een private partij

Bij de verkoop zal de gemeente éénmalig het resultaat van de bestaande boekwaarde van € 955K en de verkoopopbrengst moeten afschrijven. Er bestaat de verwachting dat de verkoopopbrengst lager uitvalt dan de boekwaarde. Bij de aankoop is het fort in 2013 getaxeerd op € 270K. Bij verkoop zal conform de Nota Gemeentelijk Vastgoed Aalsmeer 2022 opnieuw een taxatie worden uitgevoerd. Ook is de vraag intern al langer en meer dan 12 maanden uitgezet of er een beleidsafdeling behoefte heeft aan het fort met bijbehorende dekking, voordat tot verkoop wordt overgegaan. Er is binnen de gemeente geen behoefte met bijbehorende financiële dekking.

[2] Gebaseerd op het meest recente meerjarenonderhoudsplan 8 april 2025

Bij de verkoop komen de structurele lasten te vervallen. In de huidige begroting is onder andere vanaf het jaar 2027 voor het onderhoud een structureel bedrag opgenomen, dat dan na verkoop kan vrijvallen.

De koper zal naast het structureel onderhouden van het fort ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van de binnenzijde van het fort, eventuele kosten van uitbreidingen en de overdrachtskosten moeten dragen. Dat kan naar verwachting niet samen met een kleinschalige ontwikkeling. Het scenario verkoop leidt naar verwachting tot een grootschalige ontwikkeling.

Bij de scenario's met een externe ontwikkelaar zal er een plan nodig zijn welke onderhoudswerkzaamheden - die als achterstallig onderhoud zijn aan te merken - nog door de gemeente worden uitgevoerd en welke organisatorisch beter door de ontwikkelaar kunnen worden aangepakt. De in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden (zandpakket, dakbedekking, baggerwerk) tellen op tot € 988K inclusief BTW. Bij een wat kleinschaligere ontwikkelingen zal een deel van deze onderhoudskosten alsnog voor rekening van de gemeente kunnen komen om tot een haalbaar plan te komen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een bedrag van € 500K inclusief BTW. Tezamen met de boekwaarde van € 955K bedragen de éénmalige kosten dan € 1,45 mln.

De gemeente zal het bestaande mjop aangaande het structureel onderhoud bij de verkoop aan belangstellenden ter beschikking te stellen om aanspraken op verborgen gebreken na de verkoop te voorkomen.

3.3 Verkoop aan een POM[3]

Bij verkoop aan een POM zal de gemeente eveneens het resultaat van de bestaande boekwaarde € 955K en de verkoopwaarde moeten afschrijven. Daarnaast zullen er afspraken moeten worden gemaakt over het achterstallig onderhoud dat nu in het jaar 2030 is gepland, zoals het terugbrengen van het zandpakket en het baggerwerk omdat bij verkoop aan een POM een grootschalige ontwikkeling niet kan worden verwacht.

De in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden ad € 988K inclusief BTW komen in dit scenario naar verwachting volledig voor rekening van de gemeente als achterstallig onderhoud. Dit omdat bij verkoop aan een POM een grootschalige ontwikkeling niet kan worden verwacht en doordat dergelijke organisaties vaak niet kiezen voor de hoogste opbrengsten bij de exploitatie van een fort, maar de focus ligt op het behoud van het monument. Een POM hoeft niet aan de exploitatie van een fort te verdienen, maar dient zelf wel uit de kosten te kunnen komen. Een POM komt vaak tot een min of meer tot maatschappelijke invulling. Onder financiële voorwaarden is een kleinschalige ontwikkeling mogelijk. De kosten tellen dan in ieder geval op tot € 1.943 (€ 955K + € 988K inclusief BTW) dat onder bijtelling van de verkoopkosten uitkomt op circa € 2 mln.

Van de verkoopopbrengst zijn hier nog minder hoge verwachtingen. Ook de POM zal als koper naast het achterstallig onderhoud ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van de binnenzijde van het fort. Een POM is daarentegen vaak wel goed op de hoogte van de beschikbare rijkssubsidies.

De gemeente zal ook hier de bestaande stukken aangaande het achterstallig onderhoud bij de verkoop aan belangstellenden ter beschikking stellen om aanspraken op verborgen gebreken na de verkoop te voorkomen.

Er zijn voorbeelden waarbij monumenten worden verhuurd door ideële stichtingen die zonder winstoogmerk zorgdragen voor de instandhouding. Dat kan een POM zijn of een andere ideële stichting. Bij het werkbezoek is een voorbeeld genoemd van een POM waarin de huurders (kunstenaars) onderhoudswerkzaamheden verrichten zoals het schilderwerk. Er zijn ook stichtingen die worden opgericht waarbij met inzet van vrijwilligers monumenten in stand worden gehouden. In het geval van het fort Kudelstaart is het binnenschilderwerk een voorbeeld van onderhoud waarvan de kosten lager uitvallen met

[3] Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van minimaal 20 rijksmonumenten kunnen een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) worden (bron: rijksdienst voor cultureel erfgoed). De status van professionele monumentenorganisatie (POM) biedt voordelen bij de aanvraag voor instandhoudingssubsidie (met uitzondering van woonhuismonumenten).

de inzet van vrijwilligers, maar geldt dat niet voor al het onderhoud. Ook voor deze partijen geldt dat die uit de kosten moeten komen.

3.4 Uitgifte in erfpacht

Bij de uitgifte in erfpacht zal de toekomstige erfpachter naast het (achterstallig) onderhoud ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van het fort.

In dit geval is afschrijving van de boekwaarde niet nodig, maar ligt het in de rede om een minimaal kostprijsdekkende erfpacht in rekening te brengen. De boekwaarde van de opstallen van € 955K zal dan in de erfpacht periode afgeschreven worden. In geval van faillissement van de erfpachter komt de volledige eigendom inclusief de bijbehorende verantwoordelijkheid weer terug bij de gemeente.

Bij de in 2017 gehouden tender was een concept erfpachtovereenkomst uitgegeven voor de exploitatie, onderhoud en beheer van het fort met een te korte duur van 30 jaar. Toen was er sprake uitgifte van een marginale jaarlijkse canon van € 25K waarbij de huidige boekwaarde nog niet aanwezig was. Het ligt, gelet op de onzekerheden, in lijn der verwachting dat de voorkeur uitgaat naar een jaarlijkse betaling van de canon, wat de directe financieringsbehoefte doet afnemen. Een minimale termijn van 50 tot 75 jaar is voor erfpacht gangbaar. In de gemeente Amsterdam wordt met eeuwigdurende erfpacht gewerkt. De jaarlijkse opbrengsten van de erfpacht zal nog nader kunnen worden bepaald op basis van een taxatie. Er is een relatie met de getaxeerde verkoopwaarde van het fort, waarbij de waarde van het recht van erfpacht normaliter niet boven de waarde van het eigendomsrecht uitkomt.

Bij de uitgifte in erfpacht aan een POM zal nog meer een beroep op de gemeente worden gedaan om een financiële bijdrage te leveren om tot vermindering van het achterstallig onderhoud te komen. Dit komt doordat dergelijke organisaties vaak niet kiezen voor de hoogste opbrengsten bij de exploitatie van een fort, maar tot een min of meer tot maatschappelijke invullingen komen.

Investeringen erfpachter

In geval van erfpacht heeft de gemeente meer regie, dan in geval van verkoop, maar draagt de gemeente ook meer financiële verantwoordelijkheid. Zo zullen er afspraken met de erfpachter moeten worden gemaakt hoe bij (tussentijdse) beëindiging wordt omgegaan met de door de erfpachter verrichte investeringen. Een erfpachter zal daar in de regel een vergoeding voor verwachten, zeker nu er behoorlijke onderhoudsverplichtingen op het fort rusten. Bij einde van de erfpacht komt de opstal ook weer in eigendom van de gemeente. In veel erfpachtovereenkomsten worden bepalingen opgenomen hoe om te gaan met de door de erfpachter verrichte investeringen. Nu er met een investeringsnoodzaak om het fort bruikbaar te maken wordt uitgegeven, is het van belang om daar vooraf inzicht in te geven. In artikel 5:99, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat de eigenaar verplicht is om bij het einde van de erfpacht een vergoeding te verstrekken aan de erfpachter voor de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die door de erfpachter zijn aangebracht. In een beperkt aantal gevallen is afwijking hierop mogelijk[4], maar in de basis is vergoeding verschuldigd en komt aan de erfpachter zelfs het retentierecht toe op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat de vergoeding is betaald[5].

In de bij de vorige tender gehouden erfpachtovereenkomst zijn ook bepalingen opgenomen voor een vergoeding van de door de erfpachter verrichte investeringen en is die gemaximeerd op 3 x bruto open markthuur (bij gecontinueerd gebruik). In de erfpachtovereenkomst kan een verplichting worden opgenomen voor de erfpachter om vooraf inzicht te verstrekken in de voorgenomen investeringen waarvoor de gemeente bij einde van de erfpacht wordt aangesproken. Een juridisch advies is van een specialist op dit gebied nader in te winnen.

[4] zie burgerlijk wetboek artikel 5:99, tweede lid

[5] zie burgerlijk wetboek artikel 5:100

Voorziening investeringen erfpachter

De gemeente zal dan een voorzieningen moeten aanhouden om aan deze potentiële verplichting te kunnen voldoen. Hoe hoog deze voorziening dient te zijn, kan nog nader worden bepaald op het moment dat voor dit scenario wordt gekozen. Het is erg lastig om nu het gebruik nog niet bekend is een raming van de benodigde aanvangsinvestering te maken. Een minimaal benodigde voorziening voor een investering van € 2 mln. is voor de vergelijking nu aangenomen, waarvoor de rentelasten bij een rente van 3% uitkomen op € 60K. Feitelijk zal de marktwaarde van de investeringen bij het einde van de looptijd vergoed worden waarvan de waarde over het algemeen toeneemt en die periodiek bijvoorbeeld eens in de 5 jaar kan worden beoordeeld.

Boekwaarde en marktwaarde

Er is een verschil tussen hoe vastgoed binnen de gemeente(n) en marktpartijen wordt gewaardeerd. Binnen de gemeente wordt vastgoed met een economisch nut als boekwaarde in de begroting geactiveerd waar jaarlijks op wordt afgeschreven en die jaarlijks in waarde afneemt. Bij investeringen door beleggers en marktpartijen is waardering van vastgoed tegen een marktwaarde niet ongebruikelijk, waarbij de in de boeken opgenomen marktwaarde jaarlijks eerder toeneemt dan afneemt.

De gemeente zal dan een voorzieningen moeten aanhouden om aan deze potentiële verplichting te kunnen voldoen. Hoe hoog deze voorziening dient te zijn, kan nog nader worden uitgezocht op het moment dat voor dit scenario wordt gekozen. Bij de uitgifte in erfpacht voor minimaal een periode van 50 jaar, kan de omvang van deze voorziening periodiek bijvoorbeeld eens in de vijf jaar worden beoordeeld.

In geval van faillissement van een erfpachter, kan de geldverstrekker van de erfpachter zonder toestemming van de eigenaar het recht van erfpacht in executie verkopen[6]. De gemeente heeft dan geen zicht op de nieuwe erfpachter, maar blijft als bloot eigenaar wel bij het fort betrokken.

Opgemerkt moet worden dat in de laatste tender de erfpacht pas zou ingaan op het moment dat de benodigde aanpassing van het bestemmingsplan is afgerond. Een aanpassing van het omgevingsplan of een afwijking hierop is gelet op de ervaring met de vorige tender en de beperkte huidige gebruiksmogelijkheden te verwachten. De gemeente blijft in al die tijd verantwoordelijk voor de instandhouding.

Erfpacht biedt de mogelijkheid om bij toekomstige herbestemming de waardeontwikkeling van de herbestemming in de toekomst te innen. Nu er nog een flinke investeringsopgave ligt, is het bij aanvang al nodig om mee te werken aan bestemmingen met een hogere financiële waarde zoals de horecafunctie. Dat voordeel van toekomstige herbestemmingen zal naar verwachting meevallen.

Bij erfpacht kan in geval van faillissement van de erfpachter (ontwikkelaar) de volledige eigendom weer bij de gemeente terugkomen als verkoop van het erfpachtrecht niets voor geldverstrekkers oplevert. In dat geval kan de gemeente met kosten worden geconfronteerd van in opdracht van erfpachter in uitvoering zijnde werkzaamheden die geen uitstel dulden, zoals een half gebouwde parkeergarage, voor de gemeente tot kosten leiden. Bij een tender kunnen aan de financiële draagkracht van partijen eisen worden gesteld. Het recht van erfpacht kan door geldverstrekkers uiteraard worden verkocht, maar is dat alleen te verwachten zolang dat recht een positieve in geld te waarderen waarde vertegenwoordigt.

Er wordt binnen de gemeente buiten de sociale woningbouw weinig vastgoed in erfpacht uitgegeven.

3.5 Behoud eigendom fort met verhuur of bruikleen van het fort

Bij het behoud van de eigendom van het fort zullen de kosten geheel afhankelijk zijn van de invulling van het fort. Er zal worden ingegaan op de casco verhuur, reguliere verhuur en het fort als onderdeel van de openbare ruimte met eventueel maatschappelijk gebruik.

[6] zie burgerlijk wetboek 5:91, eerste lid

3.5.1 Casco *verhuur*

Bij casco verhuur wordt het fort in de huidige staat verhuurd zonder inpandige installaties en indelingen. Dit is een afwijking van wat regulier in de sector gebruikelijk is en wijkt ook af van de uitvoeringskaders die in de Nota Gemeentelijk Vastgoed Aalsmeer 2022 zijn vastgelegd. Daarin wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij gestandaardiseerde overeenkomsten waarin een verdeling van de verantwoordelijkheden van huurders en verhuurders zijn vastgelegd. Zo kan de gemeente regie blijven voeren over de gebouwveiligheid waaronder bijvoorbeeld de brandveiligheid. De gemeente blijft als eigenaar aanspreekbaar op de gezondheid en gebouwveiligheid, ook als bijvoorbeeld de veiligheidsaspecten zoals de brandveiligheidsvoorzieningen bij de huurder worden belegd[7].

Bij casco verhuur zou nog een demarcatie in onderhoudslasten kunnen leiden tot wat lagere lasten en kunnen subsidies ook kleine bijdragen leveren, maar kennen restauraties ook het risico van tegenvallers. Bij de verhuur kunnen de verbruikskosten van het fort en het groenonderhoud bij de huurder worden ondergebracht, waarmee de structurele lasten op **€ 210 K** (= € 265K -/- € 25K -/- € 30K) uitkomen.

Het fort heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 1.500 m². Er zal nog een taxatie moeten plaatsvinden om te beoordelen wat aan casco huur kan worden gevraagd. Bij een casco verhuurtarief van circa € 60 per m^2 verhuurbaar vloeroppervlak levert dat jaarlijks € 90K aan huuropbrengsten op. Bij het werkbezoek is een voorbeeld genoemd van een fort dat voor € 70 per m^2 wordt verhuurd. Het zal in alle gevallen niet lukken om het fort met de huidige structurele lasten in de minimale variant van € 210K kostendekkend te verhuren. Met de verhuuropbrengsten van € 90K kunnen de structurele lasten niet worden gedekt.

De huurder zal naast de energielasten en het groenonderhoud ook nog omvangrijke investeringen moeten verrichten om het fort bruikbaar te maken. Die kosten zijn sterkt afhankelijk van de invulling en zijn lastig in te schatten. Een huurder kan de (vaste) investeringen in het fort niet financieren met het fort als onderpand, waarmee een hypotheek vrijwel is uit te sluiten. De inrichting van dit specifieke type vastgoed kan daarentegen ook per huurder sterk verschillen.

Bij verhuur van het casco is tijdens het werkbezoek van fort aan de Klop in Utrecht sprake geweest van een ingroeimodel van de verhuur, zodat huurder gefaseerd opbrengsten kan genereren om tot de investeringen aan de binnenzijde over te kunnen gaan. De mate waarin dit ook bij fort Kudelstaart lukt, blijft uiteraard onzeker.

3.5.2 Reguliere maatschappelijke verhuur met installaties onder kostprijs

Indien de gemeente als verhuurder de binnenzijde van het fort aanpakt door het verhuurbaar te maken en minimaal te voorzien van de gebouw gebonden installaties (verwarming, verlichting, ventilatie), zal hiervoor minimaal een bedrag van € 2 mln. nodig zijn. Uiteraard is dit geheel afhankelijk van de invulling, maar bij een vergelijkbaar fort is met minimale voorzieningen een bedrag van € 1,7 mln. noodzakelijk gebleken. Er wordt nu gerekend met een grof geraamd bedrag van € 2 mln., waarvan bij activering de jaarlasten toenemen met € 120K. Deze lasten kunnen tezamen met de vaste lasten van € 210K van in totaal € 330K niet uit de huur worden gedekt, hetgeen tot een structurele negatieve exploitatie leidt van het fort. In deze lasten van € 330K is nog geen rekening gehouden met de aanvullende onderhoudslasten van het inbouwpakket en een hogere opstalverzekering. Een huurprijs inclusief installaties van minimaal € 220 (= € 330K / 1.500 m²) per m² per jaar is heel erg lastig dan wel onmogelijk te realiseren. Er is dan nog geen rekening gehouden met verlies van meters voor de installaties, wat het aantal verhuurbare meters doet afnemen. Een nadere taxatie van de potentiële huuropbrengst kan meer inzicht geven.

[7] Zie artikel 1a, eerste lid van de Woningwet: De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van het bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Het is conform de Wet Markt en Overheid[8] niet mogelijk om het fort kostendekkend (inclusief de werkzaamheden aan de binnenzijde) te verhuren, waardoor deze vorm van verhuur niet aan reguliere partijen mogelijk is. Er is dan alleen verhuur onder de kostprijs mogelijk aan functies en activiteiten die door de gemeenteraad van algemeen belang zijn aangewezen[9]. In het wetsvoorstel om de huidige Wet Markt en Overheid aan te passen, wordt het verplicht om iedere 5 jaar een evaluatie van een algemeen belang besluit uit te voeren. De gemeente zal nog meer dan voorheen een algemeen belang besluit moeten motiveren. Uit de evaluatie komt een besluit voort waartegen bewaar en beroep mogelijk is.

3.5.3 Fort als onderdeel van de openbare ruimte met maatschappelijk gebruik

Het fort kan ook openbaar toegankelijk worden gemaakt als onderdeel van de openbare ruimte. Dit heeft wel gevolgen voor de beveiliging van de boten in de jachthaven. De ligplaatshouders zullen hierover dan geïnformeerd moeten worden.

Indien het fort onderdeel is van de openbare ruimte en openbaar toegankelijk wordt gemaakt, kan getracht worde de BTW over de uitgaven (het onderhoud, verbruikskosten en jaarlijks groenonderhoud) te claimen bij het BCF (compensatiefonds). Dit gaat dan om € 45K aan BTW, waarmee de structurele lasten dan uitkomen op € 220K (€ 265K -/- € 45K). Hier komen nog wel een aantal éénmalige kosten bij om het openbaar te maken en zullen de structurele lasten met de personeelskosten voor het beheer van dit deel van de openbare ruimte toenemen. De betaalde BTW voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud zou de gemeente tot een aantal jaren terug bij het compensatiefonds kunnen claimen.

Periodiek gebruik door maatschappelijke organisaties die het openbaar karakter niet in de weg staat kan dan ook plaatsvinden, zoals het bezoek door scholen. Er is dan geen exclusief gebruik mogelijk.

[8] Geldigheid verlengd tot 1 juli 2025 tot aan wijziging van deze wet

[9] Zie bijlage 2 Nota Gemeentelijk Vastgoed Aalsmeer 2022

Bijlage 1: gegeven uitgangspunten

B1.1 Cultuurhistorische uitgangspunten

Het fort is onderdeel van de Hollandse Waterlinies die bestaat uit de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De 200 kilometer lange Hollandse Waterlinie linie bestaat uit 96 forten, 6 vestigingen en 2 kastelen. In 1996 is de Stelling van Amsterdam opgenomen op de UNESCO-werelderfgoedlijst vanwege haar unieke ingenieurswerk en historische waarde als waterverdedigingslinie. De Stelling van Amsterdam bestaat uit 46 forten die deel uitmaken van de 135 kilometer lange verdedigingslinie rond de stad Amsterdam. De Hollandse Waterlinie werd op 26 juli 2021 opgenomen op de UNESCO-werelderfgoedlijst.

Het is van belang om de kernwaarden van het erfgoed te respecteren die omschreven zijn in de outstanding values: Strategisch Landschap, Watermanagement en Militaire werken Bescherming van deze uitzonderlijke waarden is met de rijks monumentale status geborgd.

Eventuele wijzigingen dienen naast de reguliere toestemmingprocedure via de monumentencommissie bij voorkeur ook getoetst te worden bij de siteholder (provincie Noord-Holland). Dit betekent dat renovaties en aanpassingen moeten passen bij het historische karakter van het fort. Dit vergt de benodigde documentatie en onderzoek zoals dat in de afgelopen jaren is uitgevoerd in diverse rapporten. Bij de omgevingsvergunning is in ieder geval ook overleg nodig met de rijksdienst voor cultureel erfgoed.

B1.2 Wet- en regelgeving

Het fort Kudelstaart is als rijksmonument gebonden aan de landelijke wetgeving zoals de omgevingswet en de bijbehorende monumentenwetgeving. De provincie is als siteholder verantwoordelijke voor het toetsen van wijzigingen van het omgevingsplan. Die dienen op grond van de omgevingswet aan de Omgevingsverordening NH2022 (provinciale verordening) getoetst te worden. Het huidige omgevingsplan is, hoewel verouderd, nog steeds geldend.

Voor de uitvoering van bouw- en restauratiewerkzaamheden is vaak een omgevingsvergunning vereist, waarin wordt beoordeeld of de plannen voldoen aan de wet- en regelgeving.

Lokaal dienen plannen ook nog door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente getoetst te worden. Er is ook lokale regelgeving zoals de gemeentelijke parkeernormen waaraan voldaan dient te worden.

Bij de verkoop of verhuur van vastgoed kan de gemeente een Bibob-onderzoek uitvoeren. De Wet Bibob staat voor 'Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur'. Deze wet geeft overheidsinstanties (zoals een gemeente) de mogelijkheid om de achtergrond van bedrijven en personen met wie zij zakendoen, te screenen.

Zowel bij verkoop als bij verhuur is de gemeente gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals die onder andere in relatie tot vastgoed in het Didam-arrest door de Hoge Raad zijn verwoord. De gemeente zal gelegenheid moeten bieden aan diverse partijen om het fort te huren, in erfpacht te verkrijgen of te verwerven. Indien de gemeente besluit zelf het fort te behouden, dan zijn de aanbestedingsregels eveneens van toepassing.

Bij de verhuur en bij de uitgifte in erfpacht zijn tevens de wettelijke bepalingen in het burgerlijk wetboek van toepassing. De verhuurder is bijvoorbeeld bij kantoorruimte en andere bedrijfsruimte (horeca) gebonden aan een eerste termijn van 10 jaar (ook wel bekend als 2x5 jaar). Bij erfpacht zijn er wettelijke bepalingen over bijvoorbeeld hoe om te gaan met de door erfpachter verrichte investeringen bij het einde van de erfpacht.

Bij de toekomstplannen kan afhankelijk van de inhoud aanvullende wet- en regelgeving van toepassing zijn.

B1.3 Huidige omgevingsplan (bestemmingplan Uiterweg Plasoevers 2005)

De toekomstige bestemming en het toekomstig gebruik is gebonden aan de mogelijkheden van het huidige of toekomstig aan te passen bestemmingsplan (omgevingsplan).

De gemeenteraad kan besluiten om binnen de gegeven uitgangspunten mee te werken aan initiatieven die een wijziging van het huidige omgevingsplan vergen. Het huidige omgevingsplan (bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005) is nog geënt op het gebruik als haven, constructie en reparatieplaats voor boten, culturele en recreatieve voorzieningen en is na 20 jaar inmiddels wellicht wat gedateerd.

In bijlage 3 is het volledige bestemmingsplan met de bijbehorende plankaart toegevoegd. Hieronder volgt een fragment uit het huidige bestemmingsplan aangaande het gebruik:

Artikel 16 Fort

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Fort” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een constructie en/of reparatiewerkplaats voor boten, met een maximale milieucategorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten,

niet zijnde inrichtingen zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingenen

vergunningenbesluit milieubeheer;

b. een kantoor, ter ondersteuning van de jachthavenactiviteiten;

c. culturele en recreatieve voorzieningen;

d. sanitaire voorzieningen;

e. botenopslagloods;

f. buitenopslag voor boten, met uitzondering van de gronden met de aanduiding

“geen buitenopslag toegestaan”;

g. steigers ten behoeve van aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de gronden met de aanduiding

“aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan”;

h. water, behorende bij het fort;

i. erven, toegangswegen, paden en parkeervoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken.

Bijlage 2: Onderhoud en jaarlijkse instandhoudingskosten Fort Kudelstaart

In deze bijlage worden de huidige boekwaarde, mjop's en subsidies nader belicht.

B2.1 Huidige boekwaarden

De boekwaarde van de aankoopkosten van het fort ad € 271K bedraagt nog € 217K (1 jan. 2025).

De consoliderende restauratie is voor een bedrag van € 757K uitgevoerd. De boekwaarde van de consoliderende restauratie bedraagt € 738K (per 1 jan. 2025).

De totale boekwaarde inclusief aankoop bedraagt derhalve op 1 januari 2025 **€ 955K** (€ 217K plus € 738K met jaarlijks € 27K aan kapitaalslasten).

B2.2 Meerjarig onderhoudsplannen (mjop)

Na de consoliderende restauratie is een opname uitgevoerd van het meerjarig onderhoudsplan van het onderhoud dat nog zou moeten worden uitgevoerd.

Er zijn in totaal onderstaande meerjaren onderhoudsplannen (mjop) bestaat uit twee delen:

1. het wegwerken van het achterstallig onderhoud d.d. 8 juni 2021 van circa € 3,4 mln. (prijspeil 2021) in de jaren 2022 tot 2027.
2. de jaarlijkse onderhoudslasten d.d. 10 april 2024 in de jaren 2026-2052 van gemiddeld € 83K per jaar (prijspeil 2024).

In de afgelopen jaren is na de consoliderende restauratie gelet op het uitblijven van de geplande herontwikkeling alleen gedeeltelijk en beperkt achterstallig onderhoud van het casco aan de buitenzijde uitgevoerd. Deze onderhoudslasten zijn in de begroting als onderhoudslasten in de jaarlijkse exploitatiebegroting opgenomen. Deze lasten zijn dus niet geactiveerd, waardoor de structurele lasten lager uitvallen.

Er is op **8 april 2025** een integraal geactualiseerd meerjaren onderhoudsplan gemaakt voor de jaren 2025 – 2050 (prijspeil 2025), waarin de reeds uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden zijn verwerkt. Er zijn hierbij onderstaande belangrijke wijzigingen doorgevoerd:

1. er is nog eens gekeken naar het minimaal benodigd baggerwerk om de haven te handhaven. In 2021 was op basis van kengetallen van twee afzonderlijke baggeraars rekening gehouden met 36.000 m³ baggerwerk (eens in de 40 jaar) naast het verwijderen van de niet ontplofte explosieven. Er is opnieuw met een lokale baggeraar naar de situatie gekeken. Er is nu op advies van de baggeraar nu het minimaal benodigde baggeren opgenomen van eens in de 10 jaar 1.000 m³ uitbaggeren en afvoeren. Er is uitgegaan van niet vervuilde bagger, bij vervuiling komt daar circa € 30K exclusief BTW eens in de 10 jaar bij. Aan de fors lagere opname van de omvang van het baggerwerk zijn n de benodigde risico's verbonden.
2. Het aanbrengen van het zandpakket op het dak is nu (op basis van het advies van Hylkema) met het herstel van de dakbedekking verplaatst naar het jaar 2030. Dit omdat mogelijke doorvoeren voor de installatie van de binnenzijde van het fort eerst zouden moeten worden aangebracht, naast het herstel van de recent zichtbare dak lekkages en het verplaatsen van de elektraleiding over het dak.
3. Herstel draagconstructie waterkelders is nu ook met minimale kosten opgenomen. Het cathodisch beschermen is veel goedkoper dan vervanging van de stalen liggers. Aan dit goedkoopste scenario zijn wel risico's verbonden. Dit onderhoud was eerder nog niet opgenomen.

Het gemiddeld onderhoud over de jaren 2025 t/m 2050 komt nu op een hoger totaal van € 161K inclusief BTW omdat nu een deel van het achterstallig onderhoud in latere jaren is opgenomen en omdat het baggerwerk nu niet eens in de 40 jaar, maar in mindere omvang eens in de 10 jaar wordt uitgevoerd. Er is hierbij geen rekening gehouden met het aanbrengen van het inbouwpakket en het onderhoud ervan.

Er is na het afvallen van de ontwikkelaar kritisch naar het geplande onderhoud gekeken, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het onderhoud dat uitgevoerd dient te worden om achteruitgang van het fort te voorkomen en het onderhoud dat kan worden uitgesteld tot invulling van het fort bekend is.

In dit mjop is het verwijderen van bommen in het verdacht gebied nog opgenomen. Nadat het mjop op 8 april 2025 was opgeleverd, is nog navraag gedaan bij het buro dat eerder een onderzoek heeft verricht nar de bommen en een klein gebied had vrijgegeven. Inmiddels is aangegeven dat er een groter gebied onverdacht is en er geen bommen meer aanwezig worden verwacht. Daar staat tegenover dat het verhelpen van de roestproblemen met de draagconstructie in de waterkelders nu tegen minimale kosten is opgenomen en er nog het risico is op het laag geschatte baggerwerk. Deze minder- en potentiële meerkosten vallen mogelijk tegen elkaar weg.

In het mjop is een aantal kostenposten opgenomen die een relatie heeft met de ontwikkeling van het fort. Zo is bijvoorbeeld het terugbrengen van het zandpakket op het dak nu verplaatst naar het jaar 2030 omdat dat een relatie heeft met het toekomstig gebruik van het fort, waarin mogelijk nog dak doorvoeren moeten worden aangebracht om aan hedendaagse ventilatie-eisen te kunnen voldoen. Bij de scenario's met een externe ontwikkelaar zal er bij de tender kunnen worden uitgewerkt welke onderhoudswerkzaamheden - die als achterstallig onderhoud zijn aan te merken - nog door de gemeente worden uitgevoerd en welke organisatorisch beter door de ontwikkelaar al dan niet met financiële afspraken kunnen worden aangepakt. De in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden van in totaal € 988K inclusief BTW (prijspeil 2030) bestaan voornamelijk uit de onderstaande werkzaamheden:

Gepland onderhoud jaar 2030								
			leges					
		opslagen	**directiekosten**	**inclusief**	**inclusief**	**indexering**	**inclusief**	
Directe bouwkosten	**bedrag**	**A, W, R**	**onvoorzien (5%)**	**opslagen**	**car (0,4%)**	**tot 2030**	**indexering**	**incl BTW**
14 Buitenriolering en drainage	€ 720	1,22	1,12	€ 990	€ 994	€ 158	€ 1.152	€ 1.394
15 Terugbrengen zandpakket	€ 247.853	1,22	1,12	€ 340.801	€ 342.164	€ 54.495	€ 396.659	€ 479.957
16 Beplanting en baggerwerk	€ 105.605	1,22	1,12	€ 145.208	€ 145.789	€ 23.219	€ 169.008	€ 204.500
17 Terreininrichting	€ 2.220	1,22	1,12	€ 3.053	€ 3.065	€ 488	€ 3.553	€ 4.299
26 Bouwkundige kanaalelementen	€ 2.256	1,22	1,12	€ 3.102	€ 3.114	€ 496	€ 3.610	€ 4.369
33 Dakbedekkingen	€ 142.940	1,22	1,12	€ 196.545	€ 197.331	€ 31.428	€ 228.759	€ 276.798
46 Schilderwerk	€ 2.090	1,22	1,12	€ 2.874	€ 2.885	€ 460	€ 3.345	€ 4.047
50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren	€ 1.280	1,22	1,12	€ 1.760	€ 1.767	€ 281	€ 2.048	€ 2.479
51 Binnenriolering	€ 1.678	1,22	1,12	€ 2.307	€ 2.317	€ 369	€ 2.685	€ 3.249
53 Sanitair	€ 1.051	1,22	1,12	€ 1.445	€ 1.451	€ 231	€ 1.682	€ 2.035
61 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties	€ 2.600	1,22	1,12	€ 3.575	€ 3.589	€ 572	€ 4.161	€ 5.035
Totaal	**€ 510.293**			**€ 701.660**	**€ 704.466**	**€ 112.196,63**	**€ 816.663**	**€ 988.162**

B2.3 Subsidies

Er zijn in het verleden behoorlijke bijdragen verleend vanuit overheden voor de restauratie en ontwikkeling van forten. Zo is het Fort bij Hoofddorp met financiële steun vanuit de gemeente Haarlemmermeer en de provincie (beiden ca. € 1.2 mln. met een totaal van € 2,4 mln.) voor circa € 3,2 mln. aan totale kosten gerestaureerd en geschikt gemaakt voor een relatief kleinschalige ontwikkeling.

Inmiddels is wat betreft de mogelijkheid van subsidie van de provincie Noord-Holland een belangrijke structurele verandering opgetreden ten opzichte van de situatie bij Fort van Hoofddorp. Met ingang van 2026 is er geen Uitvoeringsprogramma Stelling van Amsterdam/Hollandse Waterlinies meer waardoor er geen geoormerkt budget meer beschikbaar komt voor restauraties van forten en andere onderdelen van de Stelling van Amsterdam. Dit betekent dat vanaf 2026 alleen nog maar gebruik gemaakt kan worden van algemene provinciale subsidieregelingen vanuit de provincie. Voor rijksmonumenten zoals het Fort Kudelstaart is de Regeling Rijksmonumenten Noord-Holland. Zo hebben wij als gemeente recent een subsidieaanvraag voor deze regeling ingediend van € 1,1 mln. en is er in februari 2024 een subsidiebedrag toegekend van € 190K.(16,5%). Het is nog steeds interessant om provinciale subsidie aan te vragen, maar de plannen kunnen er niet meer afhankelijk van worden gemaakt. De bijdragen worden in ieder geval veel minder dan die in het verleden voor restauratie van forten zijn verleend. Bij de verduurzaming zijn er ook nog subsidies bij de rijksdienst voor cultureel erfgoed aan te vragen, maar vergt dat ook een investering.

Bijlage 3: bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005

Deze bijlage is in een apart document toegevoegd.

Bijbehorende plankaart is te openen in browser met onderstaand adres::

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.03580000UwgPlasoevers05-/p_NL.IMRO.03580000UwgPlasoevers05-.pdf

Bijlage 4: plattegrond huidige situatie Fort bij Kudelstaart

Deze bijlage is in een apart pdf bestand toegevoegd om op delen te kunnen inzoomen.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Rijksmonument nummer	6943
Monumentadres	Sudeltaartseweg 96
Postcode en plaats	1433 GL Aalsmeer
Uurtarief	58
Opsteller plan	Hylkema Erfgoed
Startjaar plan	2025

Datum: 8-apr-25

Locatie	STABU-code en omschrijving		Aantal	Eenheid	Arbeid	Arbeid in uren totaal	Materiaal	Materiaal totaal	Onderaanneming	Onderaanneming totaal	Stelposten	Totaal	Startjaar	Frequentie	Eindjaar	jaren	2025	1 2026	2 2027	3 2028	4 2029	5 2030	6 2031	7 2032	8 2033	9 2034	10 2035	11 2036	12 2037	13 2038	14 2039	15 2040	16 2041	17 2042	18 2043	19 2044	20 2045	21 2046	22 2047	23 2048	24 2049	25 2050
05 Bouwplaatsvoorzieningen																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-01-02	05.90.20 Rolsteiger/werksteiger (inspectie beton)	Onderhoud en inspectie	1232	m2					7,50	9.240,00		9.240,00				, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
													2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	9.240 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subtotaal 05												9.240,00				, 0, 0, 0, (€																9.240,00									
14 Buitenriolering en drainage																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T-05-01	14.31.50 Leegpompen septictanks		1	pst					425,00	425,00		425,00	2026	1	2052	2026, 2027,	- €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €	425 €
I-05-01	14.20.40 Doorspuiten/controle rioollering		1	pst					295,00	295,00		295,00	2026	4	2052	2026, 2030,	- €	295 €	- €	- €	- €	- €	295 €	- €	- €	- €	- €	295 €	- €	- €	- €	295 €	- €	- €	295 €	- €	- €	- €	- €	295 €	- €	- €	295 €
Subtotaal 14												720,00				, 0, 0, 0, (€	- €	720,00	425,00	425,00	425,00	720,00	425,00	425,00	425,00	425,00	720,00	425,00	425,00	425,00	720,00	425,00	425,00	425,00	720,00	425,00	425,00	425,00	720,00	425,00	425,00	720,00
15 Terreinverhardingen																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
dak	15.23.40 Aanvullen zandpakket op dak		1	pst				240.000,00		240.000,00		240.000,00	2030	1	2031	2030, 2031,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	240.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ZO-05-01	15.23.40 Aanvullen zandpakket verzakt straatwerk		10	m3				55,00		550,00		550,00	2027	5	2052	2027, 2032,	- €	- €	- €	550 €	- €	- €	- €	550 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	550 €	- €	- €	- €	- €	550 €	- €	- €	- €	- €
ZO-05-02	15.23.40 Straatwerk stoeptegels volledig opnemen en herlegpen		140	m2				33,00		4.620,00		4.620,00				, 0, 0, 0, (€																										
													2027	5	2052	2027, 2032,	- €	- €	- €	4.620 €	- €	- €	- €	4.620 €	- €	- €	- €	- €	4.620 €	- €	- €	- €	- €	- €	4.620 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
NO-05-01	15.23.40 Aanvullen zandpakket verzakt straatwerk	fase 2	8	m3				55,00		440,00		440,00	2026	5	2052	2026, 2031,	- €	440 €	- €	- €	- €	- €	440 €	- €	- €	- €	- €	- €	440 €	- €	- €	- €	- €	440 €	- €	- €	- €	- €	440 €	- €	- €	- €	- €
NO-05-02	15.23.40 Straatwerk stoeptegels volledig opnemen en herlegpen.	fase 2	137	m1				33,00		4.521,00		4.521,00				, 0, 0, 0, (€																										
													2026	5	2052	2026, 2031,	- €	4.521 €	- €	- €	- €	- €	4.521 €	- €	- €	- €	- €	4.521 €	- €	- €	- €	- €	4.521 €	- €	- €	- €	- €	4.521 €	- €	- €	- €	- €
NO-05-03	15.23.40 Aanvullen zandpakket verzakt straatwerk	fase 2	8	m3				55,00		440,00		440,00	2028	5	2052	2028, 2033,	- €	- €	- €	440 €	- €	- €	- €	- €	440 €	- €	- €	- €	- €	- €	440 €	- €	- €	- €	440 €	- €	- €	- €	- €	440 €	- €	- €	- €
NO-05-04	15.24.40 Straatwerk stoeptegels volledig opnemen en herlegpen.	fase 2	145	m1				33,00		4.785,00		4.785,00				, 0, 0, 0, (€																										
													2028	5	2052	2028, 2033,	- €	- €	- €	4.785 €	- €	- €	- €	- €	4.785 €	- €	- €	- €	- €	- €	4.785 €	- €	- €	- €	- €	4.785 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T-05-01	15.23.40 Straatwerk herlegpen klinkers	fase 2	50	m2				40,00		2.000,00		2.000,00	2029	5	2052	2029, 2034,	- €	- €	- €	- €	2.000 €	- €	- €	- €	- €	2.000 €	- €	- €	- €	- €	2.000 €	- €	- €	- €	- €	2.000 €	- €	- €	- €	- €	2.000 €	- €	- €
T-05-02	15.25.40 Straatwerk onderhoud verharding		3490	m2				2,25		7.852,50		7.852,50	2030	15	2030	2030, 2045,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	7.853 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	7.853 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subtotaal 15												265.298,50				, 0, 0, 0, (€	- €	4.961,00	5.170,00	5.225,00	2.000,00	247.852,50	4.961,00	5.170,00	5.225,00	2.000,00	- €	4.961,00	5.170,00	5.225,00	2.000,00	- €	4.961,00	5.170,00	5.225,00	2.000,00	7.852,50	4.961,00	5.170,00	5.225,00	2.000,00	- €	- €
16 Beplanting en baggerwerk																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
																, 0. 0. 0. (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T-05-01	16.28.40 Periodiek plaatselijk uitbaggeren van de haven mond	fase 2	1	PST				101.150,00		101.150,00		101.150,00				. 0. 0. 0. (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
													2030	10	2052	2030, 2040,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	101.150 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	101.150 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	101.150 €
T-05-01	16.28.40 Met duikers onderzoek naar explosieven		1	PST				100.000,00		100.000,00		100.000,00	2026	1	2027	2026, 2027,	- €	100.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T-05-01	16.28.40 Periodiek plaatselijk uitbaggeren van de haven mond		2	dag				1.260,00		2.520,00		2.520,00				, 0, 0, 0, (€																										
													2027	6	2052	2027, 2033,	- €	- €	- €	2.520 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2.520 €	- €	- €	- €	- €	2.520 €	- €	- €	- €	- €	2.520 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T-05-01	16.28.40 Onderhoud bomen en struiken		2	dag				880,00		1.760,00		1.760,00	2026	1	2052	2026, 2027,	- €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €	1.760 €
T-05-01	16.28.40 Maaien en onderhoud wallen		980	m2				2,75		2.695,00		2.695,00	2026	1	2052	2026, 2027,	- €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €	2.695 €
Subtotaal 16												208.125,00				, 0, 0, 0, (€	- €	104.455,00	6.975,00	4.455,00	4.455,00	105.605,00	4.455,00	4.455,00	6.975,00	4.455,00	4.455,00	4.455,00	4.455,00	4.455,00	6.975,00	105.605,00	4.455,00	4.455,00	4.455,00	4.455,00	6.975,00	4.455,00	4.455,00	4.455,00	105.605,00
17 Terreininrichting																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
																. 0. 0. 0. (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T-05-01	17.28.40 Onderhoud terreinverlichting, reinigen		6	st				35,00		210,00		210,00	2026	1	2052	2026, 2027,	- €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €	210 €
T-05-01	17.28.40 Camera bewaking, beheer en onderhoud		1	st				1.260,00		1.260,00		1.260,00	2026	1	2052	2026, 2027,	- €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €	1.260 €
T-05-01	17.42.40 Toegangshek, onderhoud		1	st				750,00		750,00		750,00	2026	1	2052	2026, 2027,	- €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €
Subtotaal 17												2.220,00				, 0, 0, 0, (€	- €	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00	2.220,00
20 Funderingswerk																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
O-02-01	20.26.90 Vervangen staanders loopsteiger	fase 2	55	st				265,00		14.575,00		14.575,00	2028	30	2052	2028, 2058,	- €	- €	- €	- €	14.575 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
I-02-01	20.26.90 Vervangen staanders aanlegsteigers	fase 2	42	st				265,00		11.130,00		11.130,00	2028	30	2052	2028, 2058,	- €	- €	- €	- €	11.130 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ZO-02-01	20.26.90 Vervangen staanders kleine aanlegsteigers	fase 2	25	st				265,00		6.625,00		6.625,00	2028	30	2052	2028, 2058,	- €	- €	- €	- €	6.625 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
NW-02-01	20.26.91 Vervangen beschoeiing	fase 2	152	m1				350,00		53.200,00		53.200,00	2028	30	2052	2028, 2058,	- €	- €	- €	- €	53.200 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ZW-02-01	20.26.91 Vervangen beschoeiing	fase 2	80	m1				350,00		28.000,00		28.000,00	2028	30	2052	2028, 2058,	- €	- €	- €	- €	28.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
NO-02-01	20.25.90 Onderhoud beschoeiing, controle staat en vervangen aangetaste delen	fase 2	143	m1				85,00		12.155,00		12.155,00	2034	30	2052	2034, 2064,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	12.155 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ZO-02-02	20.25.90 Onderhoud beschoeiing, controle staat en vervangen aangetaste delen	fase 2	115	m1				85,00		9.775,00		9.775,00	2034	30	2052	2034, 2064,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	9.775 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
NW-02-02	20.25.90 Onderhoud beschoeiing, controle staat en vervangen aangetaste delen	fase 2	152	m1				85,00		12.920,00		12.920,00	2034	30	2052	2034, 2064,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	12.920 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ZW-02-02	20.25.90 Onderhoud beschoeiing, controle staat en vervangen aangetaste delen	fase 2	80	m1				85,00		6.800,00		6.800,00	2034	30	2052	2034, 2064,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6.800 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subtotaal 20												155.180,00				, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	113.530,00	- €	- €	- €	- €	- €	- €	41.650,00	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
21 Betonwerk																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Waterputten	Waterputten overstort maken	fase 2	1	pst	40,00	40,00	550,00	550,00	1.400,00	1.400,00		4.270,00	2025	1	2026	, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
en																2025, 2026, €	4.270 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Waterputten	Waterputten herstel	fase 3	1	pst	400,00	400,00	10.000,00	10.000,00				33.200,00	2025	1	2026	, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
en																2025, 2026, €	33.200 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Waterputt	Waterputten cathodische bescherming optie na onderzoek	fase 4	1	pst				5.000,00		5.000,00		5.000,00	2025	1	2026	, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
en																2025, 2026, €	5.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Waterputt	21.22.10 Reinigen gevel voor periodiek onderhoud met stoom met gepaste druk, 100%	fase 1	960	m0				9,50		5.280,00		5.280,00	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5.280 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Waterputt	21.22.10 Reinigen gevel voor periodiek onderhoud met stoom met gepaste druk, 100%	fase 0	961	m1				6,50		6.246,50		6.246,50	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6.247 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-02-01	21.22.10 Reinigen gevel voor periodiek onderhoud met stoom met gepaste druk, 100%	fase 1	962	m2				7,50		7.215,00		7.215,00	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	7.215 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-02-02	21.23.20 Scheurvorming kleiner dan 5mm voegen, 5% van geveloppervlak 962 m2	fase 1	48	m2				19,50		936,00		936,00	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	936 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-02-03	21.25.20 Herstellen scheuren en vlakken met mortel, 4% van potentiële schade plekken 175 stuks	fase 1	7	st	2,45	17,15	25,20	176,40		1.171,10		1.171,10	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.171 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-02-04	21.25.50 Uithakken gecorrodeerd metaalelement, ontroesten en duurzaam behandelen. Dichtzetten overeenkomstig bestaande beton samenstelling. Totaal 5% van potentiële schade plekken 175 stuks.	fase 1	9	st	5,50	49,50	185,00	1.665,00		4.536,00		4.536,00	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	4.536 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-02-05	21.24.30 Herstellen scheuren groter dan 5mm horizontaal en verticaal, 5% van 25 ml	fase 1	1,25	m1	7,25	9,06	58,00	72,50		598,13		598,13	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	598 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subtotaal 21						519,71		12.463,90				68.452,73				, 0, 0, 0, (€		42.470,00																25.982,73									
26 Bouwkundige kanaalelementen																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DK-01-01	26.22.90 Reinigen ventilatie kanalen		2	pst	16,00	32,00	200,00	400,00		2.256,00		2.256,00	2030	4	2052	2030, 2034,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2.256 €	- €	- €	- €	- €	2.256 €	- €	- €	- €	2.256 €	- €	- €	- €	- €	2.256 €	- €	- €	- €	- €	2.256 €
DK-01-02	26.23.90 Controle kappen en zo nodig		2	pst	8,00	16,00	50,00	100,00		1.028,00		1.028,00	2036	10	2052	2036, 2046,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.028 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.028 €	- €
Subtotaal						64,00		690,00		4.482,00						, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2.256,00	- €	- €	- €	- €	2.256,00	- €	1.028,00	- €	2.256,00	- €	- €	- €	- €	3.284,00	- €	- €	- €	- €	2.256,00
30 Kozijnen, ramen en deuren																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-00	30.25.10 Herstellen beschadigde houten kozijnen, 100%	fase 0	1	pst	900,00	900,00	50.000,00	50.000,00		102.200,00			2025	1	2026	, 0, 0, 0, (€																										
																2025, 2026, €	102.200 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-01	30.25.10 Herstellen beschadigde houten kozijnen, 1%	fase 1	1,2	m2	2,60	3,12	85,00	102,00		282,96			2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	283 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-02	30.25.11 Deelvervanging door houtrot aangetaste kozijnen, 2%	fase 1	2,4	m2	5,50	13,20	350,00	840,00		1.605,60			2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.606 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-03	30.25.11 Herstellen beschadigde houten deuren, 1%	fase 1	0,6	m2	2,60	1,56	115,00	69,00		159,48			2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	159 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-04	30.25.11 Herstellen beschadigde ramen, 2%	fase 1	1,24	m2	2,60	3,22	97,00	120,28		307,27			2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	307 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-05	30.32.01 Verwijderen aangetaste hout kozijnen en traditioneel aanhelen overeenkomstig bestaand, 2,5%	SIM	3	m2	12,00	36,00	485,00	1.455,00	165,00	495,00		4.038,00	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	4.038 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-06	30.25.11 Herstellen verbinding, 5%	SIM	7	st	2,80	19,60	115,00	805,00	115,00	805,00		2.746,80	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2.747 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-07	30.25.11 Aanhelen houtsnitlijl, 5%	SIM	7	st	3,20	22,40	135,00	945,00	115,00	805,00		3.049,20	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3.049 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-08	30.25.20 Corrosie plaatselijk verwijderen voorafgaand aan de schilderbeurt, 5%	SIM	6,1	m2	1,20	7,32	20,00	122,00		546,56			2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	547 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-09	30.25.10 Nalen functioneren ramen, 100% periodiek	fase 1	62	m2	0,66	40,92	17,50	1.085,00		3.458,36			2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3.458 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-10	30.25.20 Gecorrodeerde duimen uithakken, ontroesten en duurzaam behandelen,2%	SIM	5	st	6,00	30,00	70,00	350,00		2.090,00			2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2.090 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-11	30.80.90 Nalen functioneren hang- en sluitwerk en aanvullen kramerijen, 100% periodiek	SIM	122	m2	1,00	122,00	3,00	366,00	150,00	18.300,00		25.742,00	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	25.742 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-12	30.80.05 Herstellen bevestiging stalen luik, 3%	SIM	12	st					150,00	1.800,00		1.800,00	2041	15	2052	2041, 2056,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.800 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subtotaal						1.199,34		56.259,28		148.026,23						, 0, 0, 0, (€	- €	102.200,00	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	45.826,23	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
32 Trappen en balustraden																, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
																. 0. 0. 0. (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
N-03-05	32.41.01 Ladders controleren en bijwerken/conserveren	fase 1	4	st				220,00		880,00		880,00	2046	20	2052	2046, 2066,	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	880 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subtotaal										880,00						, 0, 0, 0, (€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Rijksmonumentnummer	6943
Monumentadres	Rudolfstaartseweg 96
Postcode en plaats	1433 GL Aalsmeer
Uurtarief	58
Opsteller plan	Hylkema Erfgoed
Startjaar plan	2025

Datum: 8-apr-25

Locatie	STABU-code en omschrijving		Aantal	Eenheid	Arbeid	Arbeid in uren totaal	Materiaal	Materiaal totaal	Onderaannemning	Onderaannemning totaal	Stelposten	Totaal	Startjaar	Frequentie	Eindjaar	jaren	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
																	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
41 Tegelwerk																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
I-06-01	41.71.20 Wandafwerking tegels, kitvoegen vervangen	fase 2	20	m1					27,00	540,00		540,00	2036	10	2052	, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																2036, 2046,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 540	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 540	€ -	€ -	€ -
I-06-02	41.71.20 Vloerafwerking tegels, kitvoegen vervangen	fase 2	36	m1					27,00	972,00		972,00	2036	10	2052																											
																2036, 2046,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 972	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 972	€ -	€ -	€ -
I-06-03	41.25.90 Vervangen/onderhoud tegelwerk, ca 1,5 m2	fase 2	1,5	m2			35,00	52,50	215,00	322,50		375,00	2036	10	2052																											
																2036, 2046,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 375	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 375	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 41								52,50				1.887,00																1.887,00														
43 Metaal- en kunststofwerk																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
N-04-01	43.25.10 Uitnemen beugel, ontroesten en duurzaam behandelen	SIM	4	pst	2,50	10,00	15,00	60,00	115,00	460,00		1.100,00	2041	15	2052	, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																2041, 2056,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
N-04-02	43.32.20 Vervangen luchtroosters	SIM	6	st	0,50	3,00	7,55	45,30	115,00	690,00		909,30	2041	15	2052	2041, 2056,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
N-04-03	43.28.10 Corrosie in het werk verwijderen en duurzaam behandelen.	SIM	20	pst					53,00	1.060,00		1.060,00	2041	15	2052																											
																2041, 2056,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 43						13,00		105,30				3.069,30																														
46 Schilderwerk																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
N-04-01	46.21.11 Schilderwerk houtenkozijnen buitenzijde	fase 1	122	m2					55,00	6.710,00		6.710,00	2025	8	2052	2025, 2033,	€ 6.710	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.710	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.710	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.710	€ -
N-04-02	46.21.11 Schilderwerk houten ramen, buitenzijde	fase 1	62	m2					51,00	3.162,00		3.162,00	2025	8	2052	2025, 2033,	€ 3.162	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.162	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.162	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.162	€ -
N-04-03	46.21.11 Schilderwerk houtwerk panelen, buitenzijde	fase 1	14	m2					40,00	560,00		560,00	2025	8	2052																											
																2025, 2033,	€ 560	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 560	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 560	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 560	€ -
N-04-04	46.21.11 Schilderwerk houten deuren, buitenzijde	fase 1	60	m2					97,00	5.820,00		5.820,00	2025	8	2052	2025, 2033,	€ 5.820	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.820	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.820	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.820	€ -
N-04-05	46.22.11 Schilderwerk lulken staal, twee zijdig	fase 1	244	m2					93,00	23.668,00		23.668,00	2025	8	2052	2025, 2033,	€ 23.668	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 23.668	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 23.668	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 23.668	€ -
N-04-06	46.22.11 Schilderwerk staalwerk ventilatie kruipruimte	fase 1	48	st					51,00	2.400,00		2.400,00	2025	8	2052																											
																2025, 2033,	€ 2.400	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.400	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.400	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.400	€ -
N-04-07	46.21.11 Schilderwerk staalwerk kappen en	fase 1	8	m2					135,00	1.080,00		1.080,00	2025	8	2052	2025, 2033,	€ 1.080	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.080	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.080	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.080	€ -
N-04-01	46.21.11 Schilderwerk houtenkozijnen binnenzijde	fase 1	122	m2					52,00	8.540,00		8.540,00	2025	8	2052	2025, 2033,	€ 8.540	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.540	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.540	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.540	€ -
N-04-02	46.21.11 Schilderwerk houten ramen, binnenzijde	fase 1	62	m2					49,00	3.100,00		3.100,00	2025	8	2052	2025, 2033,	€ 3.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.100	€ -
N-04-03	46.21.11 Schilderwerk houten deuren, binnenzijde	fase 1	62	m2					83,00	3.100,00		3.100,00	2025	8	2052	2025, 2033,	€ 3.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.100	€ -
N-04-04	46.23.21 Schilderwerk steenachtig plafonds sanitairgroep	fase 1	35	m2					22,00	770,00		770,00	2025	5	2052																											
																2025, 2030,	€ 770	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 770	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 770	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 770	€ -
N-04-05	46.23.21 Schilderwerk steenachtig wanden sanitairgroep	fase 1	60	m2					22,00	1.320,00		1.320,00	2025	5	2052																											
																2025, 2030,	€ 1.320	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.320	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.320	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.320	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.320	€ -
DK-04-01	46.22.12 Coaten van de bestaande zinken afdekking,	fase 1	210	m1					25,00	5.250,00		5.250,00	2041	15	2052	2041, 2056,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
DK-04-02	46.22.12 Coaten van de bestaande hwa afvoeren,	fase 1	6	pst					25,00	150,00		150,00	2041	7	2052	2041, 2048,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 46									60.230,00			65.630,00										2.090,00				58.140,00		2.090,00				2.090,00	63.540,00				2.090,00			150,00	58.140,00	2.090,00
50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
DK-05-01	50.28.90 Doorvoer ingandigen hemelwaterafvoer reinigen en controleren	fase 1	8	st					115,00	920,00		920,00	2030	4	2052																											
																2030, 2034,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 920	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 920	€ -	€ -	€ -	€ 920	€ -	€ -	€ -	€ 920	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 920	€ -	€ -	€ 920
DK-05-02	50.28.90 Doorvoer hemelwaterafvoer controleren en reinigen	fase 1	6	st					60,00	360,00		360,00	2030	4	2052																											
																2030, 2034,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 360	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 360	€ -	€ -	€ -	€ 360	€ -	€ -	€ -	€ 360	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 360	€ -	€ -	€ 360
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 50												1.280,00										1.280,00				1.280,00						1.280,00								1.280,00
51 Binnenriolering																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
I-06-01	51.13.20 Onderhoud binnenriolering	fase 2	1	pst	16,00	16,00			750,00	750,00		1.678,00	2030	4	2052	2030, 2034,	€ -	€ -	€ -	€ 1.678	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.678	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.678	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.678	€ -	€ -	€ 1.678
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 51						16,00						1.678,00										1.678,00				1.678,00						1.678,00								1.678,00
52 Waterinstallaties																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
I-06-01	52.13.20 Onderhoud drinkwaterinstallatie	fase 1	1	pst					750,00	750,00		750,00	2035	8	2052	2035, 2043,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 750	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 750	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 52												750,00															750,00							750,00							
53 Sanitair																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1-6-2001	53.22.90 Onderhoud toilet, wastafels, douchegarnituur en kranen	fase 2	1	pst	12,00	12,00	75,00	75,00	280,00	280,00		1.051,00	2030	4	2052																											
																2030, 2034,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.051	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.051	€ -	€ -	€ -	€ 1.051	€ -	€ -	€ -	€ 1.051	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.051	€ -	€ -	€ 1.051
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 53						12,00		75,00				1.051,00										1.051,00				1.051,00						1.051,00								1.051,00
54 Brandbestrijdingsinstallaties																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 54																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
55 Gasinstallaties																. 0. 0. 0. (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 55																																								
60 Verwarmingsinstallaties																. 0. 0. 0. (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 60																																								
61 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
DK-07-01	61.20.90 Nazien ventilatiedoorvoeren en verstoppingen herstellen	fase 1	1	pst				2.000,00	2.000,00	2.000,00		2028	2	2052																											
																2028, 2030,	€ -	€ -	€ -	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000	€ -	€ -	€ 2.000
DK-07-02	61.20.90 Nazien ventilatiedoorvoeren en verstoppingen herstellen	fase 1	1	pst				100,00	100,00	100,00		2028	2	2052																											
																2028, 2030,	€ -	€ -	€ -	€ 100	€ -	€ -	€ 100	€ -	€ -	€ 100	€ -	€ -	€ 100	€ -	€ -	€ 100	€ -	€ -	€ 100	€ -	€ -	€ 100	€ -	€ -	€ 100	€ -	€ -	€ 100
DK-07-03	61.20.90 Nazien ventilatiedoorvoeren en verstoppingen herstellen	fase 1	1	pst				500,00	500,00	500,00		2028	2	2052																											
																2028, 2030,	€ -	€ -	€ -	€ 500	€ -	€ -	€ 500	€ -	€ -	€ 500	€ -	€ -	€ 500	€ -	€ -	€ 500	€ -	€ -	€ 500	€ -	€ -	€ 500	€ -	€ -	€ 500	€ -	€ -	€ 500
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 61									2.600,00			2.600,00										2.600,00				2.600,00						2.600,00								2.600,00
70 Elektrotechnische installaties																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
T-08-01	70.26.90 Elektraleiding controleren en kleine gebreken herstellen	fase 1	55	m1				15,00	825,00	825,00		2026	20	2052																											
																2026, 2046,	€ -	€ 825	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
I-08-01	70.26.90 Halogen bestaande elektra-installatie, klein herstel loskliggende leidingen en dichtsetten open lasdozen	fase 1	1755	m2				4,00	7.020,00	7.020,00		2026	20	2052																											
																2026, 2046,	€ -	€ 7.020	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
T-08-02	70.85.70 Onderhoud buitenverlichting	fase 1	25	pst				55,00	1.375,00	1.375,00		2031	5	2052	2031, 2036,	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.375	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.375	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.375	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 70									7.845,00			9.220,00										1.375,00				1.375,00						1.375,00								9.220,00
75 Communicatie- en beveiligingsinstallaties																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal 75																, 0, 0, 0, (	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

																Subtotaal van alle werkzaamheden	€ 204.900,00	€ 120.201,00	€ 14.790,00	€ 129.295,00	€ 9.100,00	€ 510.292,50	€ 13.436,00	€ 15.710,00	€ 72.985,00	€ 60.750,00	€ 9.940,00	€ 23.271,00	€ 12.270,00	€ 22.325,00	€ 11.620,00	€ 113.780,00	€ 162.268,16	€ 22.270,00	€ 13.075,00	€ 12.540,00	€ 19.582,50	€ 38.556,00	€ 12.270,00	€ 15.915,00	€ 67.240,00	€ 120.340,00
																Indirecte kosten																												
																Algemene	€ 20.490,00	€ 12.020,10	€ 1.479,00	€ 12.929,50	€ 910,00	€ 51.029,25	€ 1.343,60	€ 1.571,00	€ 7.298,50	€ 6.075,00	€ 994,00	€ 2.327,10	€ 1.227,00	€ 2.232,50	€ 1.162,00	€ 11.378,00	€ 16.226,82	€ 2.227,00	€ 1.307,50	€ 1.254,00	€ 1.956,25	€ 3.855,60	€ 1.227,00	€ 1.591,50	€ 6.724,00	€ 12.034,00
															10,00%	Subtotaal incl. algemene bouwplaatskosten	€ 225.390,00	€ 132.221,10	€ 16.269,00	€ 142.224,50	€ 10.010,00	€ 561.321,75	€ 14.779,60	€ 17.281,00	€ 80.283,50	€ 66.825,00	€ 10.934,00	€ 25.598,10	€ 13.497,00	€ 24.557,50	€ 12.782,00	€ 125.158,00	€ 178.494,97	€ 24.497,00	€ 14.382,50	€ 13.794,00	€ 21.538,75	€ 42.411,60	€ 13.497,00	€ 17.506,50	€ 73.964,00	€ 132.374,00
																Algemene kosten	€ 15.777,30	€ 9.255,48	€ 1.138,83	€ 9.955,72	€ 700,70	€ 39.292,52	€ 1.034,57	€ 1.209,67	€ 5.619,85	€ 4.677,75	€ 765,38	€ 1.791,87	€ 944,79	€ 1.719,03	€ 894,74	€ 8.761,06	€ 12.494,65	€ 1.714,79	€ 1.006,78	€ 965,58	€ 1.506,31	€ 2.968,81	€ 944,79	€ 1.225,46	€ 5.177,48	€ 9.266,18
															7,00%	Subtotaal incl. algemene kosten	€ 241.167,30	€ 141.476,58	€ 17.407,83	€ 152.180,22	€ 10.710,70	€ 600.614,27	€ 15.814,17	€ 18.490,67	€ 85.903,35	€ 71.502,75	€ 11.699,38	€ 27.389,97	€ 14.441,79	€ 26.276,53	€ 13.676,74	€ 133.919,06	€ 190.989,62	€ 26.211,79	€ 15.389,28	€ 14.759,58	€ 23.045,06	€ 45.380,41	€ 14.441,79	€ 18.731,96	€ 79.141,48	€ 141.640,18
																Winst en risico	€ 7.235,02	€ 4.244,30	€ 522,23	€ 4.565,41	€ 321,32	€ 18.018,43	€ 474,43	€ 554,72	€ 2.577,10	€ 2.145,08	€ 350,98	€ 821,70	€ 433,25	€ 788,30	€ 410,30	€ 4.017,57	€ 5.729,69	€ 786,35	€ 461,68	€ 442,79	€ 690,75	€ 1.361,41	€ 433,25	€ 561,96	€ 2.374,24	€ 4.249,21
															3,00%	Subtotaal incl. winst en risico	€ 248.402,32	€ 145.720,87	€ 17.930,06	€ 156.745,62	€ 11.032,02	€ 618.632,70	€ 16.288,60	€ 19.045,39	€ 88.480,45	€ 73.647,83	€ 12.050,36	€ 28.211,67	€ 14.875,04	€ 27.064,82	€ 14.087,04	€ 137.936,63	€ 196.719,31	€ 26.998,14	€ 15.850,95	€ 15.202,37	€ 23.735,81	€ 46.741,82	€ 14.875,04	€ 19.293,91	€ 81.515,72	€ 145.889,39
																Werken buiten de aannemersom																												
																Coördinatieverspoeding en ABS	€ 2.484,02	€ 1.457,21	€ 179,30	€ 1.567,46	€ 110,32	€ 6.186,33	€ 162,89	€ 190,45	€ 884,80	€ 736,48	€ 120,50	€ 282,12	€ 148,75	€ 270,65	€ 140,87	€ 1.379,37	€ 1.967,19	€ 269,98	€ 158,51	€ 152,02	€ 237,16	€ 467,42	€ 148,75	€ 192,94	€ 815,16	€ 1.458,89
															1,00%	Subtotaal incl. werken buiten de aannemsom	€ 250.886,34	€ 147.178,08	€ 18.109,37	€ 158.313,08	€ 11.142,34	€ 624.819,03	€ 16.451,48	€ 19.235,84	€ 89.365,25	€ 74.384,31	€ 12.170,87	€ 28.493,78	€ 15.023,79	€ 27.335,47	€ 14.227,91	€ 139.316,00	€ 198.686,50	€ 27.268,13	€ 16.009,46	€ 15.354,39	€ 23.972,97	€ 47.209,24	€ 15.023,79	€ 19.486,85	€ 82.330,88	€ 147.348,28
																Onvoorzien	€ 12.544,32	€ 7.358,90	€ 905,47	€ 7.915,65	€ 557,12	€ 31.240,95	€ 822,57	€ 961,79	€ 4.468,26	€ 3.719,22	€ 608,54	€ 1.424,69	€ 751,19	€ 1.366,77	€ 711,40	€ 6.965,80	€ 9.934,33	€ 1.363,41	€ 800,47	€ 767,72	€ 1.197,65	€ 2.360,46	€ 751,19	€ 974,34	€ 4.116,54	€ 7.367,41
															5,00%	Subtotaal incl. onvoorzien	€ 263.430,66	€ 154.536,99	€ 19.014,83	€ 166.228,73	€ 11.699,46	€ 656.059,98	€ 17.274,06	€ 20.197,64	€ 93.833,51	€ 78.103,53	€ 12.779,41	€ 29.918,47	€ 15.774,98	€ 28.702,24	€ 14.939,31	€ 146.281,80	€ 208.620,83	€ 28.631,53	€ 16.809,94	€ 16.

INHOUDSOPGAVE **Pag.nr.**

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN 3

Artikel 1 Begripsbepalingen 3
Artikel 2 Wijze van meten 11
Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling 12
Artikel 4 Algemene bouwbepalingen 12
Artikel 5 Verwijzing naar andere regelgeving 13
Artikel 6 Zonebesluit industrielawaai 13

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN 15

Artikel 7 Algemene beschrijving in hoofdlijnen 15
Artikel 8 Woondoeleinden, niet gestapeld 18
Artikel 9 Woondoeleinden, gestapeld 21
Artikel 10 Centrumdoeleinden 22
Artikel 11 Agrarische doeleinden 23
Artikel 12 Agrarische doeleinden, tevens landschappelijk waardevol terrein 27
Artikel 13 Jachthaven I 29
Artikel 14 Jachthaven II 33
Artikel 15 Scheepswerf 37
Artikel 16 Fort 39
Artikel 17 Bedrijfsdoeleinden 40
Artikel 18 Horeca 41
Artikel 19 Maatschappelijke doeleinden 42
Artikel 20 Recreatieve en culturele voorzieningen 43
Artikel 21 Recreatieve voorzieningen I 44
Artikel 22 Recreatieve voorzieningen II 45
Artikel 23 Stille opslag 46
Artikel 24 Baggerdepot 47
Artikel 25 Natuur 48
Artikel 26 Natuurontwikkeling 49
Artikel 27 Riet- en oeverlanden 50
Artikel 28 Begraafplaats 51
Artikel 29 Verkeersdoeleinden 52
Artikel 30 Groenvoorzieningen 53
Artikel 31 Water 54
Artikel 32 Water, tevens landschappelijk waardevol terrein 56
Artikel 33 Waterkering 57
Artikel 34 Zonering luchthaven schiphol 58

HOOFDSTUK III BIJZONDERE BEPALINGEN 59

Artikel 35 Gebruiksbepaling 59
Artikel 36 Aanlegvergunningenstelsel 61
Artikel 37 Algemene vrijstellingsbevoegdheid 63
Artikel 38 Wijzigingsbevoegdheid 64
Artikel 39 Algemeen procedurevoorschrift 69

HOOFDSTUK IV OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN 71

Artikel 40 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken 71
Artikel 41 Overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik 71
Artikel 42 Strafrechtelijke bepaling 71
Artikel 43 Titel 71

BIJLAGE 1: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Algemene begrippen

1. *bestemmingsplan of plan:*
   het bestemmingsplan "Uiterweg - Plasoevers 2005", van de gemeente Aalsmeer;

2. *plankaart:*
   de als zodanig gewaarmerkte tekeningen van het bestemmingsplan, bestaande uit 9 bladen: blad A (1:5000) en de bladen B t/m J (1 : 2000);

3. *aanbouw:*
   een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw(deel), dat naar constructie en inrichting dient voor uitbreiding van het hoofdgebouw;

4. *bebouwing:*
   één of meer bouwwerken;

5. *bebouwingspercentage:*
   een in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel/ terrein, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

6. *bestaand:*
   bij bouwwerken:
   - bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;

   bij gebruik:
   - bestaand ten tijde van het van kracht worden van de desbetreffende gebruiksbepaling;

7. *bestemmingsgrens:*
   een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

8. *bestemmingsvlak:*
   een op de kaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming;

9. *bouwen:*
   het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk;

10. *bouwgrens / bebouwingsgrens:*
    een op de kaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

11. *bouwperceel:*
    een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

12. *bouwvlak:*

een op de kaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan;

13. *bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

14. *bijgebouw:*
een bij een woonhuis behorend gebouw, dat zelf geen specifieke woonfunctie heeft en dat zich visueel onderscheidt van het woonhuis, niet zijnde een botenhuis;

15. *erf:*
onbebouwd gedeelte van een bouwperceel;

16. *gebouw:*
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

17. *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

18. *peil:*
- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg of langzaam verkeersroute: de hoogte van die weg, respectievelijk langzaam verkeersroute, ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

19. *uitbouw:*
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Begrippen verbonden met wonen

20. *woning:*
een complex van ruimten, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

21. *woning in niet-gestapelde vorm:*
een woning, welke een zelfstandig gebouw vormt en direct toegankelijk is vanaf het aangrenzende maaiveld;

22. *woning in gestapelde vorm:*
een woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en al dan niet tevens naast elkaar zijn gesitueerd en waarvan in ieder geval een gedeelte van de tot het gebouw behorende woningen niet direct toegankelijk is vanaf een weg of langzaam verkeersroute;

23. *woonschip voor permanente bewoning :*
1. elk vaartuig of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting, uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot, dag- en/of nachtverblijf van één of meerdere personen;

2. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1, maar in aanbouw;
3. een casco, dat tot een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1 kan worden opgebouwd;
4. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht;
5. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder 1 tot en met 4;

Begrippen verbonden met water en waterkering

24. botenhuis:
een gebouw met één bouwlaag, gebouwd over het water en bereikbaar vanaf te bevaren water, dat dient voor overdekt onderbrengen van één of meerdere vaartuigen;

25. botenstalling/botenopslag:
stalling en opslag van vaartuigen, in het algemeen buiten het gebruikelijke vaarseizoen, met de daartoe noodzakelijke gebouwen;

26. keurgebied:
gebied ter plaatse en aan weerszijden van waterkeringen en wateren waarbinnen de keurbepalingen (geboden en verboden) van toepassing zijn;

27. ligplaats:
een gedeelte van het water of het land, bestemd of geschikt om door een woonschip voor permanente bewoning of door een woonschip voor niet-permanente bewoning, of door een pleziervaartuig te worden ingenomen;

28. steigers:
constructie langs een oever die tot aanlegplaats dient voor vaartuigen;

29. veiligheidszone:
gronden aan weerszijden van de waterkering; de breedte van de veiligheidszone hangt samen met het type waterkering;

30. water:
al het open water: meren, rivieren, sloten, kanalen;

31. waterkering:
grondlichamen (dijken) of constructies met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water buiten dat gebied;

Begrippen verbonden met recreatie

32. caravanstalling:
opslagplaats voor caravans;

33. collectieve recreatieve voorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van individuele verblijfsrecreatie, zoals toiletgebouwen en beheersgebouwen;

34. *kampeermiddelen:*
    a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een (sta)caravan;
    b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;

    een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

35. *kamperen:*
    1. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een recreatiewoning;
    2. het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

36. *logiesgebouw:*
    een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

37. *woonschip, voor niet-permanente bewoning:*
    1. elk vaartuig of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als dag- en/of nachtverblijf ten behoeve van recreatiedoeleinden;
    2. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1, maar in aanbouw;
    3. een casco, dat tot een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1 kan worden opgebouwd;
    4. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder 1 tot en met 3;

38. *recreatiekavel:*
    individuele kavels ten behoeve van recreatie, met uitzondering van water;

39. *recreatiewoning:*
    een gebouw dat dient als verblijfsrecreatie gedurende een deel van het jaar, uitsluitend voor diegenen die hun woonadres elders hebben;

40. *tenthuisje:*
    elk kampeermiddel van lichte constructie geschikt om periodiek gedemonteerd te worden;

41. *trekkershut:*
    een houten recreatief buitenverblijf met een zeer beperkte omvang, waarin ten hoogste drie nachten achtereen door eenzelfde persoon of personen na reservering wordt overnacht;

42. *verblijfsrecreatie:*
    recreatief buitenverblijven, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, dan wel in bouwwerken die ter beschikking zijn gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een recreatiewoning;

Begrippen verbonden met bedrijvigheid, detailhandel en horeca

43. *aan huis gebonden beroep of bedrijf:*
een beroep of bedrijf dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitwerking en uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

44. *ambachtelijk bedrijf:*
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

45. *bedrijfsgebouw:*
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

46. *bedrijfsvloeroppervlak (bvo)*
de totale vloeroppervlakte van kantoren of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

47. *detailhandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Voor de toepassing van deze voorschriften wordt horeca niet onder detailhandel begrepen;

48. *groothandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

49. *horecabedrijf:*
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren, bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse, worden verstrekt;

50. *hotel:*
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of het verstrekken van alcoholische of niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse;

51. *jachthaven:*
een haven waar bedrijfsmatig voor recreatievoertuigen ligging, berging en onderhoud wordt geboden;

52. *kantoor:*
een bedrijf waarvan de werkzaamheden uitsluitend of in hoofdzaak van administratieve of wetenschappelijke aard zijn;

53. *kantoor met baliefunctie:*
een kantoor met een publieksfunctie;

54. *overig dienstverlenend bedrijf/ voorziening:*

een dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende voorziening, dat / die geen kantoor is;

55 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een andere tegen vergoeding;

56. scheepswerf:
ruimte en werkplaats waar schepen worden gebouwd, hersteld of uitgerust;

57. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.
1. onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:
a. een seksinrichting, waaronder begrepen een erotisch massagesalon;
b. een seksbioscoop of sekstheater;
c. een seksautomatenhal;
d. een seksclub of parenclub;
al dan niet in combinatie met elkaar;
2. onder een seksinrichting wordt niet verstaan:
e. een escortbedrijf;
f. een sekswinkel;

58. staat van bedrijfsactiviteiten:
de Staat van bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt;

59. watersportbedrijf, niet zijnde een jachthaven:
een hulp- en/of handelsbedrijf, ondersteunend aan de watersport, zoals bijvoorbeeld een zeilmakerij, een groothandel in (boot)onderdelen, of een kleinschalige detailhandel in watersportbenodigdheden;

Begrippen verbonden met agrarische bedrijvigheid

60. agrarische bedrijven:
bedrijven gericht op ooft-, tuin- of akkerbouw, alsmede veehouderij- en weidebedrijven, mits de exploitatie van deze bedrijven grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden;

61. kas:
een gebouw van overwegend glas of ander lichtdoorlatend materiaal;

62. schuilhut:
een voor tijdelijk verblijf geschikt bouwwerk bestemd als schuilgelegenheid voor één of meer personen werkzaam op het betrokken tuinbouwbedrijf;

63. tuinbouwbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen en/of het veredelen van gewassen, waarbij de productie geheel of gedeeltelijk in kassen plaatsvindt; waaronder begrepen productiegebonden detailhandel;

64. veredelingsbedrijven:

pelsdierhouderijen, varkensfokkerijen en varkensmesterijen, kalverfokkerijen en kalvermesterijen en pluimveehouderijen, voor zover al deze bedrijven geheel of hoofdzakelijk niet afhankelijk zijn van de opbrengst van de bij het bedrijf behorende gronden;

Overige begrippen

65. archeologisch monument
een monument als bedoeld in artikel 1, onder c van de Monumentenwet 1988;

66. bedrijfsgebouwen met een lage gebruiksintensiteit:
bedrijfsgebouwen met een gemiddeld gebruiksintensiteit op jaarbasis van minder dan 0,1 persoonsdagen per 100 m² grondoppervlak;

67. bovenlanden:
gebied ten zuiden van de Ringvaart tot aan de Grote Poel, inclusief het eilandengebied rond de Westeinderdijksloot. In deze strook wordt ontwikkeling van een ecologische verbindingszone tussen het Amsterdamse bos en de Westeinderplassen voorgestaan;

68. kop van een eiland of perceel
de korte zijde van een eiland of perceel, welke grenst aan het water van de Ringvaart, Kleine Poel of Grote Poel;

69. fort:
een gesloten en naar alle zijden verdedigbaar vestingwerk;

70. geluidsbelasting vanwege een industrieterrein:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

71. geluidscontour:
grens waarbinnen een bepaalde geluidsbelasting aanwezig is;

72. gemeentelijk monument:
een monument als bedoeld in artikel 1, lid 1 van de “Monumentenverordening Aalsmeer 2005”;

73. gevoelige objecten:
woningen, scholen, gezondheidszorggebouwen, bedrijfsgebouwen, woonwagens en woonboten;

74. landschappelijke inpassing:
landschappelijke afscherming met gebiedseigen beplanting;

75. landschapswaarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

76. lib-contour:
contour uit het lib, waarbinnen de realisatie van gevoelige objecten niet is toegestaan;

77. *luchthavenindelingbesluit (lib):*
uitvoeringsbesluit op basis van de Wet luchtvaart waarin de ruimtelijke gevolgen van het gebruik van de luchthaven zijn vastgelegd;

78. *natuurwaarde:*
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

79. *provinciaal monument:*
bouwwerk dat is opgenomen in de verordening tot behoud van Monumenten en stads- en dorpsgezichten;

80. *rijksmonument:*
een monument als bedoeld in artikel 1, onder d van de Monumentenwet 1988;

81. *zonering:*
indeling in gebieden;

82. *zone A:*
een op de plankaart aangegeven gebied waar gebouwen zijn toegestaan;

83. *zone B:*
een op de plankaart aangegeven gebied waar uitsluitend kassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

c. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk; geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals antennes, schoorstenen, liftschachten en andere ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van technische installaties tot een maximum van 15% van het dakoppervlak;

d. de oppervlakte van een gebouw:
tussen de (buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;

e. de inhoud van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren en de buitenwerkse dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en bovenkant van begane grondvloeren;

f. de breedte van een gebouw/woning:
tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken en de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren;

g. vloeroppervlak:
op de vloer, tussen de binnenzijden van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidsmuren;

h. bedrijfsvloeroppervlak:
binnenwerks, op de vloer van de ruimtes die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

i. afstand tot zijdelingse perceelsgrens:
de afstand van enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens;

j. oppervlakte recreatiekavel:
tussen de individuele perceelsgrenzen en/of de grens tussen land en water, het water is geen onderdeel van een recreatiekavel.

Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling

Grond, die in aanmerking is en moest worden genomen, bij verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft, behoudens intrekking van de vergunning en/of sloop van het op grond van de vergunning gebouwde, bij beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Algemene bouwbepalingen

4.1 Maximum bouwprofiel

Waar in dit plan voor gebouwen een maximum goothoogte en een maximum dakhelling is voorgeschreven mag, met uitzondering van de op de plankaart door middel van een aanduiding aangegeven rijksmonumenten, respectievelijk gemeentelijk monument, het hieruit voortvloeiende maximum bouwprofiel worden overschreden door:

a. antennes, schoorstenen en ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van technische installaties;
b. dakkapellen: voor zover niet vergunningvrij op grond van art.2, lid d, van het "Besluit bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken" onder de volgende voorwaarden:
   - voor zover gelegen op het achterdakvlak over maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak van de woning;
   - voor zover gelegen op het voordakvlak over maximaal 1/2 van de breedte van het dakvlak van de woning;
   - indien de nokrichting van de woning haaks staat op de voorgevelrooilijn, mag de breedte niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak van de woning beslaan;
   - de bovenzijde van de dakkapel dient tenminste 0,5 m onder de noklijn te liggen;
   - de onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak geplaatst te worden;
   - meerdere dakkapellen per dakvlak zijn alleen toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde verdieping worden geplaatst en tezamen voldoen aan de maximaal toegestane breedte;

4.2 Overschrijding bouw- en/of bestemmingsgrenzen

De bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen mogen, in afwijking van het op de plankaart en/of in hoofdstuk II bepaalde, uitsluitend worden overschreden door:

a. erkers en/of toegangsportalen: de bebouwingsgrens mag met maximaal 1,5 m overschreden worden ten behoeve van de bouw van een erker en/of toegangsportaal, mits naar de zijde van de weg een onbebouwd erf resteert met een diepte van tenminste 1,5 m;
b. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, veranda's, en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen als goot- en kroonlijsten, gevellijsten, pilasters, plinten, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, kozijnen, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

4.3 Uitvoering

a. Gebouwen die als rijksmonument zijn aangewezen op grond van de Monumentenwet, zullen op basis van deze wet worden beschermd.
b. Gebouwen en/of bouwwerken die zijn aangewezen als provinciaal monument zullen op basis van de verordening tot behoud van Monumenten en stads- en dorpsgezichten worden beschermd;
c. Het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing vormt een belangrijk beleidsuitgangspunt voor de gemeente. Gebouwen die als gemeentelijk monument zijn aangewezen op grond van de “Monumentenverordening Aalsmeer 2005”, zullen op basis van deze verordening worden beschermd

Artikel 5 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien in deze voorschriften wordt verwezen naar wetten of andere regelgeving, wordt daarbij uitgegaan van de tekst, zoals deze luidt op het tijdstip waarop het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd.

Artikel 6 Beperkingen

6.1 Industrielawaai

Op de plankaart zijn de zones vastgelegd, zoals vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidbelasting vanwege het te zoneren terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

6.2 Bouwhoogte

Naast het bepaalde in de voorschriften voor wat betreft de voorgeschreven maximale bouw- en/of goothoogte is tevens de hoogtebeperking van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing, zoals nader op de plankaarten is aangegeven. De hoogtebeperking van het Luchthavenindelingbesluit is eveneens van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde en op tijdelijke bouwwerken.
De op de plankaart aangegeven hoogten gelden vanaf het peil van de luchthaven Schiphol (- 4 m NAP)

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 7 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

7.1 Kader en doel van het plan

a. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van de Bovenlanden, met name voor het Uiterweggebied, de Westeinderplassen en het gebied rond de Grote en Kleine Poel. Daarbij dient het ruimtelijk beleid afgestemd te worden op behoud en versterking van de bijzondere eigenschappen en potenties van het plangebied.
b. De Bovenlanden vertonen, met name voor wat betreft de zones langs de Ringvaart en de Grote en Kleine Poel, een geleidelijke overgang van intensief naar extensief grondgebruik. Deze karakteristieke functionele opbouw is zeer kenmerkend en waardevol. Doelstelling is deze opbouw te behouden en te versterken.
c. Daarnaast wordt er gestreefd naar de totstandkoming van een ecologische verbindingszone tussen het Amsterdamse Bos en de Westeinderplassen en naar een harmonische overgang tussen de Ringvaart en de Uiterweg.

Bovengenoemde doelstellingen hebben in het bestemmingsplan de grondslag gevormd voor de ruimtelijke hoofdstructuur, die in hoofdlijnen gebaseerd is op verdeling van het gebied rondom de Uiterweg in een viertal zones. Deze zonering is richtinggevend voor het behoud en de ontwikkeling van een duurzame structuur.

7.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Voor de ruimtelijke opbouw van het plan is gebruik gemaakt van de aanwezige basisstructuur die in hoge mate de ruimtelijke identiteit van Aalsmeer bepaalt: de oude ontginningsstructuur, de differentiatie in bodemopbouw en grondgebruik, de markante watergangen, de oude woonkern, de linten en de hoofdontsluiting. De Ringvaart, de begrenzing van de Westeinderplassen en de begrenzingen van de polder Stommeer zijn eveneens structuurbepalende elementen. Het uitgangspunt - behoud en versterking van deze karakteristieken - heeft geresulteerd in een principezonering voor het gebied rondom de Uiterweg, die de basis vormt voor de functionele hoofdindeling van het plangebied. Grondslag voor de zonering vormen zowel de feitelijke als de gewenste situatie. De nadere uitwerking van deze zonering zal, afhankelijk van de gebiedskenmerken en het huidige gebruik, per deelgebied verschillen. Hierbij zal ook de ligging van de rode contour, zoals opgenomen in het streekplan Noord-Holland Zuid, worden betrokken.

7.3 Functies

7.3.1 Tuinbouw

Binnen dit bestemmingsplan wordt prioriteit gegeven aan de tuinbouw, waaronder de trekheestercultuur. Deze cultuur heeft mede de karakteristieke opbouw en geleding van het landschap bepaald en is van bijzonder belang voor de economie, de werkgelegenheid, de ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Gestreefd wordt naar een ruimtelijke (re-)organisatie die ertoe bijdraagt dat tuinbouwactiviteiten worden gecontinueerd en worden uitgebreid. Het beschikbaar maken van

grotere clusters grond zal kunnen bijdragen aan verbetering van de bedrijfsstructuur. Dit mag echter niet leiden tot aantasting van het karakteristieke fijnmazige stelsel van watergangen.

Indien sprake is van bedrijfsbeëindiging en overname van het agrarische perceel door een andere agrariër niet mogelijk is, zal gepoogd worden op vrijkomende onbebouwde agrarische percelen natuurontwikkeling te laten plaatsvinden. Op vrijkomende bebouwde agrarische percelen zal het in beginsel mogelijk moeten zijn om bestaande opstallen/gronden te gebruiken voor niet-agrarische doeleinden.

7.3.2 Natuur

Aanwezige natuurgebieden dienen zoveel mogelijk beschermd te worden. Daarnaast zal ruimte gereserveerd worden voor de ontwikkeling van nieuw natuurgebied, met name in de zone langs de Ringvaart waar, langs een ecologische infrastructuur, een verbinding dient te ontstaan tussen het Amsterdamse Bos en de natuurgebieden van de Westeinderplassen. Om deze afstand te overbruggen zullen zogenaamde stepping stones gerealiseerd worden, die een doorgaande ecologische verbinding creëren. Langs de Ringvaart is hiertoe een zone opgenomen voor natuurontwikkeling. Alhoewel ook open tuinbouw en plaatselijk recreatief medegebruik mogelijk zijn, zullen nieuwe ontwikkelingen, waar mogelijk, gericht dienen te zijn op een versterking van de natuur.

7.3.3 Toerisme en recreatie

Vanwege de bijzondere landschappelijke en natuurlijke waarden en de strategische ligging is het plangebied regionaal van betekenis voor (water)recreatie en toerisme. Ter bescherming van de natuur zullen watersport en ligplaatsen voor boten geconcentreerd blijven langs de Kleine Poel. Bij uitbreiding van voorzieningen ten behoeve van recreatie en toerisme zal bijzondere aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing. In geen geval mag uitbreiding leiden tot bebouwing van zones die bestemd zijn voor onbebouwde functies. Slechts voor kleinschalige ontwikkeling van recreatie en toerisme zal ruimte worden geboden. Ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op het landschap, zoals illegaal grondgebruik, zullen zoveel mogelijk voorkomen worden. Uitgangspunt is dat het aantal recreatieve woonschepen en recreatiewoningen niet mogen toenemen.

7.3.4 Wonen

Aansluitend op de historische situatie zal de woonfunctie geconcentreerd worden langs de bestaande linten. Uitbreiding van het aantal woningen buiten de linten zal niet worden voorgestaan. In aansluiting op de indeling van het gebied in zones, zal als uitgangspunt gelden dat het wonen slechts is toegestaan in de daarvoor bestemde linten. Nieuwbouw is alleen mogelijk, via een wijzigingsbevoegdheid, in het gebied “Vrouwentroost” en langs de Kudelstaartseweg

Ter behoud en verbetering van de bestaande karakteristieke doorkijken zal worden nagestreefd dat eventuele uitbreiding van bestaande woningen niet in de breedte, doch, in de diepte van de kavel plaatsvindt. Ter voorkoming van aantasting van het landschap zal een restrictief beleid worden gevoerd ten aanzien van het aantal woonschepen.
Een woonschepenverordening zal voor wat betreft de bestaande (woon-)schepen, op basis van een inventarisatie en afhankelijk van de ligging, binnen bepaalde kaders bepalen of sprake zal zijn van inpassing, verplaatsing of een andere bestemming.

7.3.5 Overige functies

- Kantoren/detailhandel/horeca: in het bestemmingsplan worden de reeds bestaande kantoren, detailhandel en horecavestigingen bij jachthavens als zodanig bestemd. Nieuwe vestigingen worden in beginsel niet toegestaan, behalve een nieuwe horecavestiging aan de noordoever van de Grote plas en bij herontwikkeling rond Vrouwentroost.
- Bedrijven: een aantal bedrijven die van oudsher aanwezig zijn in het plangebied krijgen in het bestemmingsplan een maatbestemming. Andere niet-agrarische, gebiedsvreemde bedrijven zullen zoveel mogelijk geweerd worden. Gronden waarop kleinschalige en lichthinderlijke bedrijvigheid (categorie 1 en 2) voorkomen zullen als zodanig worden bestemd.
- Watertoren, deze heeft als zodanig geen functie meer voor de watervoorziening. Hiervoor wordt een bestemming in de recreatieve en/of culturele voorzieningen nagestreefd.

7.4 Cultuurhistorische elementen

In het plan staat behoud van cultuurhistorische elementen, zoals o.a. de watertoren aan de Stommeerweg, de begraafplaats Calslagen aan de Herenweg, de Historische Tuin aan de Uiterweg en het Fort-eiland en diverse woningen welke als rijksmonument of als gemeentelijk monument zijn aangewezen, voorop. De ontvangkom van de inlaatsluis en de inlaatsluis zelf, nabij het Fort-eiland, zijn aangewezen als provinciaal monument.

7.5 Ligplaatsen voor woonschepen

Met betrekking tot het aantal ligplaatsen voor woonschepen in het plangebied (permanent en/of niet-permanent bewoond), dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- ligplaatsen voor woonschepen welke permanent worden bewoond, zijn uitsluitend toegestaan in de bestemming jachthaven I, in de bestemming jachthaven II, in de bestemming scheepswerf, in de bestemming agrarische doeleinden en in de bestemming water;
- ligplaatsen voor woonschepen welke niet-permanent worden bewoond, zijn uitsluitend toegestaan in de bestemming jachthaven I, in de bestemming jachthaven II en inde bestemming scheepswerf;
- woonschepen mogen niet aan de koppen van de betreffende eilanden of percelen worden gesitueerd;
- het totaal aantal ligplaatsen voor woonschepen welke permanent worden bewoond mag, binnen de gemeente Aalsmeer, niet meer bedragen dan 204;
- het totaal aantal ligplaatsen voor woonschepen, welke niet-permanent worden bewoond mag, binnen de gemeente Aalsmeer, niet meer bedragen dan 167;
- binnen de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” mag het aantal ligplaatsen voor woonschepen niet toenemen.

Artikel 8 Woondoeleinden, niet gestapeld

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Woondoeleinden, niet gestapeld " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen in niet-gestapelde vorm;
b. aan huis gebonden beroep of bedrijf;
c. tuinen, erven, parkeerplaatsen en paden;
d. water;

met bijbehorende bouwwerken.

Ter plaatse waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven, zijn de gronden mede bestemd voor:

e. detailhandel, kantoor met baliefunctie en/of horeca, uitsluitend op de begane grond;
f. pension;
g. recreatiewoning.

8.2 Toetsingscriteria

Als aan huis gebonden beroep of bedrijf, als genoemd in lid 8.1, onder b, zijn toegestaan:

- dienstverlenende beroepen;
- zakelijke en persoonlijke dienstverlening;
- ambachtelijke bedrijven;
- bedrijfsactiviteiten, welke zijn opgenomen in categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende staat van bedrijfsactiviteiten.

8.3. Samenvallende bestemmingen

8.3.1 Op de in lid 8.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming "Waterkering" is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

8.3.2 Op de in lid 8.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming "Zonering luchthaven schiphol" is het bepaalde in artikel 34 van toepassing.

8.4 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

8.4.1 Algemeen

a. behoudens het bepaalde onder 8.4.3 dienen de gebouwen te worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
b. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
c. voor bestaande gebouwen of gebouwen die reeds vergund zijn en die afwijken van hetgeen is bepaald in de bebouwingsvoorschriften gelden de afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan als maximum.

8.4.2 Hoofdgebouwen

a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte vermeerderd met 4 m;
c. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 50° mag bedragen
d. de afstand van het hoofdgebouw van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal te bedragen:
   - bij een perceelsbreedte van 25 m of meer: 5 m;
   - bij een perceelsbreedte tussen 20 en 25 m: 4 m;
   - bij een perceelsbreedte van 20 m of minder: 3 m;
e. twee-aaneen gebouwde woningen mogen aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, de andere zijde dient te voldoen aan hetgeen is bepaald onder d;
f. tussenwoningen mogen aan beide zijden tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Voor hoekwoningen geldt dat voldaan dient te worden aan hetgeen is bepaald onder d;
g. de breedte van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 12 m de breedte van een twee-aaneen gebouwde of tussenwoning mag niet meer bedragen dan 10 m;
h. de afstand tussen niet aangebouwde woningen dient minimaal 6 m te bedragen.

8.4.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Aan- uit- en bijgebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan, zulks met inachtneming van de onderstaande bepalingen:

a. aan- en uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwd worden indien de bouwdiepte van het hoofdgebouw 18 m of minder bedraagt. Indien het bestaande hoofdgebouw dieper is dan 18 m mag de totale bouwdiepte van het hoofdgebouw en de aanbouw tezamen maximaal 21 m bedragen;
b. bijgebouwen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
c. bijgebouwen dienen minimaal 3 m terug te liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
d. de maximale goot- en nokhoogte voor aan- uit- en bijgebouwen is 3 m respectievelijk 4,5 m;
e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw dient minimaal 5 m te bedragen;
f. de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
   - bij een perceel tot 300 m²: 40 m²;
   - bij een perceel van 300 tot 400 m²: 50 m²;
   - bij een perceel van 400 m² of meer: 60 m²;

   met dien verstande dat het perceel voor niet meer dan 30% mag worden bebouwd;
g. bij elke woning mag een botenhuis worden gebouwd, met een maximum oppervlakte van 60 m².

8.4.4 Recreatiewoningen

Voor de recreatiewoningen die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. per aanduiding op de plankaart is één recreatiewoning toegestaan;
b. bij een recreatiewoning mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
c. de oppervlakte van een recreatiewoning mag, met inbegrip van bijgebouwen, niet meer bedragen dan 30 m²;
d. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
e. de dakhelling van de recreatiewoningen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 50° bedragen.

8.4.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen;
b. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningvrij zijn op grond van artikel 2, lid e, van het “Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken” zijn niet toegestaan.

Artikel 9 Woondoeleinden, gestapeld

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Woondoeleinden, gestapeld ” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen in gestapelde vorm;
b. aan huis gebonden beroep;
c. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
d. tuinen, erven en paden;
e. water;

met bijbehorende bouwwerken.

9.2 Toetsingscriteria

Als aan huis gebonden beroep, als genoemd in lid 9.1, onder b, zijn toegestaan:

- dienstverlenende beroepen;
- zakelijke en persoonlijke dienstverlening.

9.3 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

9.4. Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

9.4.1 Gebouwen

a. de gebouwen dienen te worden gebouwd binnen de op de plankaarten aangegeven bouwvlakken;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
c. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

9.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen;
b. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningvrij zijn op grond van artikel 2, lid e, van het “Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken” zijn niet toegestaan.

Artikel 10 Centrumdoeleinden

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Centrumdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen al dan niet in gestapelde vorm;
b. kantoren;
c. kantoren met baliefunctie;
d. detailhandel;
e. dienstverlening;
f. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
g. toegangswegen, tuinen, erven, paden, groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken.

10.2 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

10.2.1 Gebouwen

a. de gebouwen dienen te worden gebouwd binnen de op de plankaarten aangegeven bouwvlakken;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
c. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
d. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 50° mag bedragen;
e. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen;
b. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken” zijn niet toegestaan.

Artikel 11 Agrarische doeleinden

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Agrarische doeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinbouwbedrijven;
b. recreatiekavels;
c. erven, toegangswegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groen;
d. ligplaatsen voor woonschepen voor permanente bewoning, met dien verstande dat het totaal aantal woonschepen voor permanente bewoning in de gemeente Aalsmeer niet meer mag bedragen dan 204 en mits het aantal ligplaatsen binnen de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” niet toeneemt. Woonschepen mogen niet aan de koppen van eilanden of percelen worden gesitueerd;

met bijbehorende bouwwerken.

Ter plaatse waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor:

e. zone voor natuurontwikkeling;
f. woning;
g. recreatiewoning;
h. atelier;
i. scouting.

11.2 Samenvallende bestemmingen

11.2.1 Op de in lid 11.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

11.2.2 Op de in lid 11.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” is het bepaalde in artikel 34 van toepassing.

11.3 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

11.3.1 (Bedrijfs-)gebouwen

a. de gebouwen, waaronder kassen, dienen te worden gebouwd in zone A, in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens of achter de bestemming woondoeleinden;
b. in zone B zijn uitsluitend kassen toegestaan.
c. de goothoogte en nokhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 9 m;
d. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15º en niet meer dan 50º mag bedragen, met uitzondering van bijgebouwen;
e. de afstand tussen bedrijfsgebouwen - niet zijnde kassen - en de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 m;
f. kassen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

11.3.2 Recreatiekavels

a. per recreatiekavel, met een oppervlakte, van tenminste 1000 m² en in het kadaster als kadastraal perceel is ingeschreven, mag ten hoogste één gebouw worden gebouwd, waarvan de oppervlakte en de hoogte niet meer dan 6 m² respectievelijk 3 m mogen bedragen. Bij het bepalen van de oppervlakte van de recreatiekavel dient het wateroppervlak buiten beschouwing te blijven;
b. per recreatiekavel, met een oppervlak van tenminste 100 m², mag ten hoogste één bergkist worden gebouwd, waarvan de oppervlakte en de hoogte niet meer dan 2 m² respectievelijk 1 m mogen bedragen;
c. de bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast;
d. per recreatiekavel is maximaal één ligplaats voor pleziervaartuigen toegestaan, met een maximum lengte van 10 m, gemeten evenwijdig aan de perceelgrens. Ligplaatsen mogen niet aan de koppen van eilanden of percelen worden gesitueerd;
e. binnen de medebestemming “Zone voor natuurontwikkeling” zijn geen recreatiekavels toegestaan, behoudens de op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds aanwezige recreatiekavels.
f. uitsluitend voor zover het perceel Uiterweg 214 betreft, mogen trekkershutten worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. er ten hoogste 4 trekkershutten mogen worden gebouwd;
    2. de oppervlak per trekkershut mag niet meer bedragen dan 12,5 m²;
    3. de goothoogte en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m respectievelijk 3,5 m;
    4. de afstand van een trekkershut tot aan de as van de Uiterweg mag niet meer dan 175 m bedragen.

11.3.3 Ligplaatsen voor woonschepen

Voor bijgebouwen ten behoeve van woonschepen gelden de navolgende bepalingen:

a. de afstand van een bijgebouw tot het woonschip dient minimaal 5 m te bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m²;
c. de goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 4,5 m;
d. de grondoppervlakte van het betreffende erf mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd;
e. De gebouwen dienen landschappelijk te worden ingepast.

11.3.4 Zone voor natuurontwikkeling

Binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven medebestemming gelden de navolgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. langs de Ringvaart zijn maximaal 2 openbaar toegankelijke, kleinschalige dagvoorzieningen voor waterrecreatie toegestaan, waarvan per voorziening de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0,25 hectare - en - tenminste 30% van de oppervlakte gereserveerd is voor landschappelijke inpassing door middel van bomen, bos/struweel, rietzones;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de bestemming en met een maximum hoogte van 3 m.

11.3.5 Woningen

Voor woningen die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. per aanduiding is één woning toegestaan;
b. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 450 m³;

c. de goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 7 m;
d. de woningen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 50° mag bedragen;
e. bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximum oppervlak van 40 m²;
f. de goot- en nokhoogte voor bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m, respectievelijk 4,5 m.

11.3.6 Recreatiewoningen

Voor recreatiewoningen die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:
a. per aanduiding is één recreatiewoning toegestaan;
b. bij een recreatiewoning mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
c. de oppervlakte van een recreatiewoning mag, met inbegrip van bijgebouwen, niet meer bedragen dan 30 m²;
d. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
e. de dakhelling van de recreatiewoningen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 50° bedragen.

11.3.7 Atelier

Voor ateliers die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:
a. per aanduiding is één atelier toegestaan;
b. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
c. de oppervlakte van een atelier mag, met inbegrip van bijgebouwen, niet meer bedragen dan 300 m²;
d. de goothoogte van een atelier mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. de dakhelling van een atelier mag niet minder dan 25° en niet meer dan 50° bedragen.

11.3.8 Scouting

Voor een verenigingsgebouw ten behoeve van de scouting, die als zodanig op de plankaart is aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:
a. per aanduiding is één gebouw toegestaan;
b. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 100 m²;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
d. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 50° bedragen.

11.3.9 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m, met uitzondering van schoorstenen en erfafscheidingen;
b. schoorstenen zijn alleen toegestaan in zone A;
c. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningvrij zijn op grond van artikel 2, lid e, van het “Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken” zijn niet toegestaan.

11.4 Vrijstellingen

11.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van het realiseren van collectieve recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat:
a. per 5.000 m² aaneengesloten terreinoppervlak met recreatiekavels, exclusief water, mag ten hoogste één gebouw worden gebouwd;
b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;

c. de goothoogte en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m respectievelijk 5 m;
d. de gebouwen mogen uitsluiten worden gerealiseerd in zone A;
e. de gebouwen dienen landschappelijk te worden ingepast.

Artikel 12 Agrarische doeleinden, tevens landschappelijk waardevol terrein

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Agrarische doeleinden, tevens landschappelijk waardevol terrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinbouwbedrijven;
b. recreatiekavels;
c. steigers ten behoeve van aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de gronden met de aanduiding “aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan”;
d. doeleinden van natuur en landschap, zijnde het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarde van het gebied;

met bijbehorende bouwwerken.

Ter plaatse waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor:

e. recreatiewoning;
f. tenthuisjes.

Toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten.

12.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” is het bepaalde in artikel 34 van toepassing.

12.3 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

12.3.1 Tuinbouwbedrijven

a. per tuinbouwbedrijf of akker mag één schuilhut worden gebouwd, met inachtneming van de navolgende bepalingen:
    1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m²;
    2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
    3. de bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast.
b. per tuinbouwbedrijf of akker mag één bergkist worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 2 m²;
    2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 1 m.
    3. de bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast.
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij ten dienste staan van de bestemming en met een maximum hoogte van 1,5 m.

12.3.2 Recreatiekavels

a. per recreatiekavel, met een oppervlakte, van tenminste 1000 m² en in het kadaster als kadastraal perceel is ingeschreven, mag ten hoogste één gebouw worden gebouwd, waarvan de oppervlakte en de hoogte niet meer dan 6 m² respectievelijk 3 m mogen bedragen. Bij het bepalen van de oppervlakte van de recreatiekavel dient het wateroppervlak buiten beschouwing te blijven;
b per recreatiekavel, met een oppervlak van tenminste 100 m², mag ten hoogste één bergkist worden gebouwd, waarvan de oppervlakte en de hoogte niet meer dan 2 m² respectievelijk 1 m mogen bedragen;
c. recreatiekavels mogen niet aan de koppen van eilanden of percelen worden gesitueerd;
d. per recreatiekavel is maximaal één ligplaats voor een pleziervaartuig toegestaan, met een maximum lengte van 10 m, gemeten evenwijdig aan de perceelgrens. Ligplaatsen mogen niet aan de koppen van eilanden of percelen worden gesitueerd;
e. de bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast.

12.3.3 Recreatiewoningen

voor recreatiewoningen, die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. per aanduiding op de plankaart is één recreatiewoning toegestaan;
b. bij een recreatiewoning mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
c. de oppervlakte van een recreatiewoning mag, met inbegrip van bijgebouwen, niet meer bedragen dan 30 m²;
d. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
e. de dakhelling van de recreatiewoningen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 50° bedragen.

12.3.4 Tenthuisjes

Voor tenthuisjes, die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. op het perceel zijn maximaal 15 tenthuisjes toegestaan;
c. andere bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij ten dienste staan van de bestemming en met een maximum hoogte van 1,5 m.

Artikel 13 Jachthaven I

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Jachthaven I” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. steigers voor pleziervaartuigen;
b. sanitaire voorzieningen;
c. een constructie en/of reparatiewerkplaats voor boten, met een maximale milieucategorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, niet zijnde inrichtingen zoals vermeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen-en vergunningenbesluit milieubeheer;
d. jachtmakelaardij;
e. een kantoor, ter ondersteuning van de jachthavenactiviteiten;
f. detailhandel in watersportartikelen, met een maximum oppervlak van 150 m² bvo per jachthaven;
g. horeca;
h. botenopslagloods;
i. buitenopslag voor boten;
j. water, behorende bij jachthaven;
k. ligplaatsen voor woonschepen voor permanente bewoning en niet- permanente bewoning, met dien verstande dat het aantal woonschepen voor permanente bewoning, in de gemeente Aalsmeer, niet meer mag bedragen dan 204 en het aantal woonschepen voor niet-permanente bewoning, in de gemeente Aalsmeer, niet meer mag bedragen dan 167 en mits het aantal ligplaatsen binnen de bestemming “Zonering luchthaven en schiphol” niet toeneemt. Woonschepen mogen niet aan de koppen van eilanden of percelen worden gesitueerd ;
l. erven, toegangswegen, paden en parkeervoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken.

Ter plaatse waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor:

m. zone voor natuurontwikkeling
n. woning;
o. horecavoorziening;
p recreatiewoning;
q. recreatiekavels;
r. zeilschool;

13.2. Samenvallende bestemmingen

13.2.1 Op de in lid 13.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

13.2.2 Op de in lid 13.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” is het bepaalde in artikel 34 van toepassing.

13.3 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

13.3.1 (Bedrijfs-)gebouwen

a. de gebouwen dienen te worden gebouwd in zone A in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens of achter de bestemming woondoeleinden;
b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m; ;
c. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15º en niet meer dan 50º mag bedragen, met uitzondering van bijgebouwen;
d. maximaal 60% van de gronden, gelegen binnen zone A, mag worden bebouwd;
e. de afstand tussen de gebouwen, niet zijnde een botenopslagloods, en de grens met de bestemmingen “water” en/of “water, tevens landschappelijk waardevol terrein” mag niet minder bedragen dan 2 m.

13.3.2 Ligplaatsen voor woonschepen

a. nieuwe ligplaatsen voor woonschepen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien gelegen buiten de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” ;
b. bijgebouwen ten behoeve van woonschepen dienen te voldoen aan de navolgende bepalingen:
    1. de afstand tot een schip dient minimaal 5 m te bedragen;
    2. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 40 m²;
    3. de goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 4,5 m;
    4. de grondoppervlakte van het betreffende erf mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd;
    5 de gebouwen dienen landschappelijk te worden ingepast.

13.3.3 Zone voor natuurontwikkeling

Binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven mede bestemming gelden de navolgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. langs de Ringvaart zijn maximaal 2 openbaar toegankelijke, kleinschalige dagvoorzieningen voor waterrecreatie toegestaan, waarvan per voorziening de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0,25 hectare - en - tenminste 30% van de oppervlakte gereserveerd is voor landschappelijke inpassing door middel van bomen, bos/struweel, rietzones;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de bestemming en met een maximum hoogte van 3 m.

13.3.4 Woningen

Voor de woningen die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. per aanduiding is één woning toegestaan;
b. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 450 m³;
c. de goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 7 m bedragen;
d. de woningen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhel ling niet minder dan 30° en niet meer dan 50° mag bedragen;
e. bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximum oppervlak van 40 m²;
f. de goot- en nokhoogte voor bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m, respectievelijk 4,5 m.

13.3.5 Horecavoorzieningen

Per jachthaven is één horecavoorziening van maximaal 150 m² toegestaan. Daar waar een horecavoorziening apart op de plankaart is aangeduid, is tevens een horecavestiging toegestaan waarbij de bestaande maten als maximum gelden.

13.3.6 Recreatiewoningen

Voor de recreatiewoningen die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. per aanduiding is één recreatiewoning toegestaan;
b. bij een recreatiewoning mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
c. de oppervlakte van een recreatiewoning mag, met inbegrip van bijgebouwen, niet meer bedragen dan 30 m²;
d. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
e. de dakhelling van de recreatiewoningen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 50° bedragen.

13.3.7 Recreatiekavels

Voor recreatiekavels, die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. per recreatiekavel, met een oppervlakte, van tenminste 100 m² mag ten hoogste één gebouw worden gebouwd, waarvan de oppervlakte en de hoogte niet meer dan 6 m² respectievelijk 3 m mogen bedragen.
b per recreatiekavel, met een oppervlak van tenminste 100 m², mag ten hoogste één bergkist worden gebouwd, waarvan de oppervlakte en de hoogte niet meer dan 2 m² respectievelijk 1 m mogen bedragen;
c. maximaal een gebouw voor sanitaire voorzieningen is toegestaan, met dien verstand dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m², de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m
d. de bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast.

13.3.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m, met uitzondering van erfafscheidingen;
b. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, mag niet meer bedragen dan 3 m.

13.4 Parkeernorm

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dient te worden uitgegaan van onderstaande normen:

a. voor de eerste 200 ligplaatsen voor boten, inclusief woon- en/of recreatieve woonschepen, minimaal 1,5 parkeerplaats per ligplaats;
b. voor de overige ligplaatsen minimaal 1,1 parkeerplaats per ligplaats.

Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

13.5 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 13.3.7, ten behoeve van het realiseren van collectieve voorzieningen, met inachtneming van de navolgende bepalingen:

a. per 5.000 m² aaneengesloten terreinoppervlak met recreatiekavels, mag ten hoogste één gebouw worden gebouwd;
b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m²
c. de goothoogte en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m respectievelijk 5 m;
d. de gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd in zone A;
e. de bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast.

Artikel 14 Jachthaven II

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Jachthaven II” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. steigers voor pleziervaartuigen;
b. sanitaire voorzieningen;
c. een constructie en/of reparatiewerkplaats voor boten, met een maximale milieucategorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, niet zijnde inrichtingen zoals vermeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen-en vergunningenbesluit milieubeheer;
d. jachtmakelaardij;
e. een kantoor, ter ondersteuning van de jachthavenactiviteiten;
f. detailhandel in watersportartikelen, met een maximum oppervlak van 150 m² bvo per jachthaven;
g. horeca;
h. botenopslagloods;
i. buitenopslag voor boten;
j. water, behorende bij jachthaven;
k. ligplaatsen voor woonschepen voor permanente bewoning en niet- permanente bewoning, met dien verstande dat het aantal woonschepen voor permanente bewoning, in de gemeente Aalsmeer, niet meer mag bedragen dan 204 en het aantal woonschepen voor niet-permanente bewoning, in de gemeente Aalsmeer, niet meer mag bedragen dan 167 en mits het aantal ligplaatsen binnen de bestemming “Zonering luchthaven en schiphol” niet toeneemt. Woonschepen mogen niet aan de koppen van eilanden of percelen worden gesitueerd ;
l. erven, toegangswegen, paden en parkeervoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken.

Ter plaatse waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor:

m. woning;
n. woningen, gestapeld;
o. horecavoorziening;
p recreatiewoning;
q. tenthuisjes;
r. logiesgebouw;
s. antennemast.

14.2. Samenvallende bestemmingen

14.2.1 Op de in lid 14.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

14.2.2 Op de in lid 14.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” is het bepaalde in artikel 34 van toepassing.

14.3 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

14.3.1 Gebouwen

a. er mogen geen nieuwe gebouwen en bouwwerken worden opgericht, uitsluitend de reeds aanwezige bebouwing en/of bouwwerken op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan is toegestaan;
b. (ver)bouwactiviteiten zijn slechts toegestaan voor zover deze gericht zijn op het behoud en herstel van de aanwezige bebouwing, waarbij de navolgende bouwvoorschriften in acht moeten worden genomen:
    1.. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m,
    2. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15º en niet meer dan 50º mag bedragen, met uitzondering van bijgebouwen;
    3. de afstand tussen de gebouwen, niet zijnde een botenopslagloods, en de grens met de bestemmingen “water” en/of “water, tevens landschappelijk waardevol terrein” mag niet minder bedragen dan 2 m.

14.3.2 Ligplaatsen voor woonschepen

a. nieuwe ligplaatsen voor woonschepen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien gelegen buiten de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” ;
b. bijgebouwen ten behoeve van woonschepen dienen te voldoen aan de volgende bepalingen:
    1. de afstand tot een schip dient minimaal 5 m te bedragen;
    2. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 40 m²;
    3. de goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 4,5 m;
    4. de grondoppervlakte van het betreffende erf mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd;
    5 de gebouwen dienen landschappelijk te worden ingepast.

14.3.3 Woningen

Voor de woningen, die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. per aanduiding is één woning toegestaan;
b. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 450 m³;
c. de goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 7 m bedragen;
d. de woningen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 50° mag bedragen;
e. bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximum oppervlak van 40 m²;
f. de goot- en nokhoogte voor bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m, respectievelijk 4,5 m.

14.3.4 Woningen, gestapeld

Voor de woningen, gestapeld, die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. per aanduiding zijn maximaal 5 woningen in gestapelde vorm toegestaan;
b. de bouwhoogte van de gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 9 m

14.3.5 Logiesgebouw

Voor het logiesgebouw, die als zodanig op de plankaart is aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. per aanduiding “Logiesgebouw is één logiesgebouw toegestaan;
b. de bouwhoogte van het logiesgebouw mag niet meer bedragen dan 8 m;

14.3.6 Horecavoorzieningen

Per jachthaven is één horecavoorziening van maximaal 150 m² bvo toegestaan. Daar waar een horecavoorziening apart op de plankaart is aangeduid, is tevens een horecavestiging toegestaan waarbij de bestaande maten als maximum gelden.

14.3.7 Recreatiewoningen

Voor de recreatiewoningen die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. per aanduiding is één recreatiewoning toegestaan;
b. bij een recreatiewoning mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
c. de oppervlakte van een recreatiewoning mag, met inbegrip van bijgebouwen, niet meer bedragen dan 30 m²;
d. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
e. de dakhelling van de recreatiewoningen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 50° bedragen.

14.3.8 Tenthuisjes

Voor tenthuisje, die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. op het perceel zijn maximaal 15 tenthuisjes toegestaan;
c. andere bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij ten dienste staan van de bestemming en met een maximum hoogte van 1,5 m.

14.3.9 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van de op de plankaart aangegeven antennemast mag niet meer bedragen dan 45 m;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m, met uitzondering van erfafscheidingen;
c. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.4 Parkeernorm

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dient te worden uitgegaan van onderstaande normen:

a. voor de eerste 200 ligplaatsen voor boten, inclusief woon- en/of recreatieve woonschepen, minimaal 1,5 parkeerplaats per ligplaats;
b. voor de overige ligplaatsen minimaal 1,1 parkeerplaats per ligplaats.

Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Artikel 15 Scheepswerf

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Scheepswerf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een scheepsbouw- en reparatiebedrijf, met een maximale milieucategorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde inrichtingen zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
b. open terreinen, waaronder opslag en laad- en losterreinen;
c. steigers voor pleziervaartuigen;
d. sanitaire voorzieningen;
e. jachtmakelaardij;
f. een kantoor, ter ondersteuning van de jachthavenactiviteiten;
g. detailhandel in watersportartikelen, met een maximum oppervlak van 150 m² bvo;
h. horeca;
i. botenopslagloods;
j. buitenopslag voor boten;
k. water, behorende bij scheepswerf;
l. ligplaatsen voor woonschepen ten behoeve van permanente bewoning en niet-permanente bewoning, met dien verstande dat het aantal woonschepen voor permanente bewoning, in de gemeente Aalsmeer, niet meer mag bedragen dan 204 en het aantal woonschepen voor niet-permanente bewoning, in de gemeente Aalsmeer, niet meer mag bedragen dan 167 en mits het aantal ligplaatsen binnen de bestemming “Zonering luchthaven en schiphol” niet toeneemt. Woonschepen mogen niet aan de koppen van eilanden of percelen worden gesitueerd;
m. erven, toegangswegen, paden en parkeervoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken.

15.2. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” is het bepaalde in artikel 34 van toepassing.

15.3 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

15.3.1 (Bedrijfs)gebouwen

a. de gebouwen dienen te worden gebouwd in zone A in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens, of achter de bestemming woondoeleinden;
b. de afstand tussen de gebouwen, niet zijnde een botenloods, en de grens met de bestemmingen “water” en “water, tevens landschappelijk waardevol terrein” mag niet minder bedragen dan 2 m;
c. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
d. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15º en niet meer dan 50º mag bedragen.

15.3.2 Ligplaatsen voor woonschepen

Voor bijgebouwen ten behoeve van woonschepen gelden de navolgende bepalingen:

a. de afstand van een bijgebouw tot het woonschip dient minimaal 5 m te bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m²;
c. de goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 4,5 m;
d. de grondoppervlakte van het betreffende erf mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd;
e. De gebouwen dienen landschappelijk te worden ingepast.

15.3.3 Andere bouwwerken

a. de hoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m;
b. andere bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningvrij zijn op grond van artikel 2, lid e, van het “Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken” zijn niet toegestaan.

15.3.4 Horecavoorzieningen

Per scheepswerf is één horecavoorziening van maximaal 150 m² bvo toegestaan.

15.4 Parkeernorm

Voor deze bestemming geldt als minimum parkeernorm:

a. voor scheepswerfactiviteiten: 1 parkeerplaats per 2 arbeidsplaatsen;
b. voor jachthavenactiviteiten:
    1. voor de eerste 200 ligplaatsen voor boten, inclusief woonschepen voor zowel permanente als voor niet-permanente bewoning, minimaal 1,5 parkeerplaats per ligplaats;
    2. voor de overige ligplaatsen minimaal 1,1 parkeerplaats per ligplaats;

Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Artikel 16 Fort

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Fort” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een constructie en/of reparatiewerkplaats voor boten, met een maximale milieucategorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, niet zijnde inrichtingen zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
b. een kantoor, ter ondersteuning van de jachthavenactiviteiten;
c. culturele en recreatieve voorzieningen;
d. sanitaire voorzieningen;
e. botenopslagloods;
f. buitenopslag voor boten, met uitzondering van de gronden met de aanduiding “geen buitenopslag toegestaan”;
g. steigers ten behoeve van aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de gronden met de aanduiding “aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan”;
h. water, behorende bij het fort;
i. erven, toegangswegen, paden en parkeervoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken.

16.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

16.3 Bouwvoorschriften

a. op deze gronden is geen nieuwe bebouwing toegestaan;
b. (ver)bouwactiviteiten zijn slechts toegestaan voor zover deze gericht zijn op het behoud en de restauratie van de aanwezige gebouwen in hun oorspronkelijke staat, dan wel betrekking hebben op het onderhoud van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder de oeververbinding.

Artikel 17 Bedrijfsdoeleinden

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Bedrijfsdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsactiviteiten, welke zijn opgenomen in categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, niet zijnde inrichtingen zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
b. opslag-, los-, en laadterreinen;
c. toegangswegen, parkeerterreinen en groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken.

17.2 Samenvallende bestemmingen

17.2.1 Op de in lid 17.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

17.2.2 Op de in lid 17.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” is het bepaalde in artikel 34 van toepassing.

17.3 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

17.3.1 (Bedrijfs-)gebouwen

a. de gebouwen dienen te worden gebouwd in zone A in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens of achter de bestemming woondoeleinden;
b. de goothoogte en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan 6 resp. 9 m;
c. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15º en niet meer dan 50º mag bedragen;
d. maximaal 60% van de gronden, gelegen binnen zone A, mag worden bebouwd;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen.

17.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m , met uitzondering van erfafscheidingen;
b. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, mag niet meer bedragen dan 3 m.

17.4 Vrijstelling

17.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 17.1 voor het toestaan van bedrijven die zijn genoemd in categorie 3 van de “Staat van bedrijfsactiviteiten”, mits deze bedrijven door hun bijzondere aard of hun geringe omvang, dan wel door het treffen van voorzieningen gelijk gesteld kunnen worden, qua hinder, aan categorie 1 of 2 bedrijven.

Artikel 18 Horeca

18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecabedrijf;
b. parkeervoorzieningen;
c. toegangswegen, erven, groenvoorzieningen en water;

met bijbehorende bouwwerken.

18.2 Samenvallende bestemmingen

18.2.1 Op de in lid 18.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming "Waterkering" is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

18.2.2 Op de in lid 18.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming "Zonering luchthaven schiphol" is het bepaalde in artikel 34 van toepassing.

18.3 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

18.3.1 (Bedrijfs)gebouwen

a. de gebouwen dienen te worden gebouwd in zone A in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens of achter de bestemming woondoeleinden;
b. de goothoogte en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan 6 resp. 9 m;
c. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15º en niet meer dan 50º mag bedragen;
d. maximaal 60% van de gronden, gelegen binnen zone A, mag worden bebouwd;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen.

18.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 19 Maatschappelijke doeleinden

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sociaal-culturele doeleinden;
b. educatieve doeleinden;
c. tuinbouwbedrijf;
d. parkeervoorzieningen;
e. toegangswegen, erven en groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken.

Ter plaatse waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor:

f. zone voor natuurontwikkeling;

19.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” is het bepaalde in artikel 34 van toepassing.

19.3 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

19.3.1 (Bedrijfs)gebouwen

a. de gebouwen, waaronder kassen, dienen te worden gebouwd in zone A in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens of achter de bestemming woondoeleinden;
b. de goothoogte en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan 6 resp. 9 m;
c. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15º en niet meer dan 50º mag bedragen;
d. maximaal 60% van de gronden, gelegen binnen zone A, mag worden bebouwd;
e. de afstand tussen bedrijfsgebouwen – niet zijnde kassen – en de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 m;
f. kassen mogen tot inde zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

19.3.2 Zone voor natuurontwikkeling

Binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven mede bestemming gelden de navolgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. langs de Ringvaart zijn maximaal 2 openbaar toegankelijke, kleinschalige dagvoorzieningen voor waterrecreatie toegestaan, waarvan per voorziening de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0,25 hectare - en - tenminste 30% van de oppervlakte gereserveerd is voor landschappelijke inpassing door middel van bomen, bos/struweel, rietzones;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de bestemming en met een maximum hoogte van 3 m.

19.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 20 Recreatieve en culturele voorzieningen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Recreatieve en culturele voorzieningen ” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca;
b. culturele voorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. toegangswegen, erven en groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken.

20.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

20.3 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

20.3.1 Gebouwen

a. er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, uitsluitend de reeds aanwezige bebouwing op het moment van de ter inzage legging van het plan is toegestaan;
b. (ver)bouwactiviteiten zijn slechts toegestaan voor zover deze gericht zijn op het behoud en restauratie van de aanwezige gebouwen in hun oorspronkelijke staat.

20.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 21 Recreatieve voorzieningen I

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Recreatieve voorzieningen I” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een recreatiestrand;
b. een kiosk met terras;
c. een horecavestiging met terras;
d. verenigingsgebouwen;
e. sanitaire voorzieningen;
f. steigers voor aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen;
g. toegangswegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groen;

met bijbehorende bouwwerken.

21.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

21.3 Beschrijving in hoofdlijnen

a. deze bestemming voorziet in de aanleg van een recreatiesteunpunt voor dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
b. alvorens tot realisatie wordt overgegaan dient een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen.

21.4 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

21.4.1 (Bedrijfs-)gebouwen

a. de gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ;
b. maximaal 60% van de gronden, gelegen binnen het bouwvlak, mag worden bebouwd;
c. maximaal 100 m² van het bouwvlak mag gebruikt worden ten behoeve van een kiosk met terras. Hiervan mag maximaal 60% worden bebouwd;
d. maximaal 1.000 m² mag gebruikt worden ten behoeve van een horecavestiging met terras. Hiervan mag maximaal 60% worden bebouwd;
e. de goothoogte en nokhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 respectievelijk 8 m;
f. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15º en niet meer dan 50º mag bedragen.

21.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 22 Recreatieve voorzieningen II

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Recreatieve voorzieningen II” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een horecavestiging met terras;
b. voetpaden;
c. groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken.

22.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

22.3 Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

22.3.1 Gebouwen

a. maximaal 500 m² van het bestemmingsvlak mag gebruikt worden ten behoeve van een horecavestiging met terras. Hiervan mag maximaal 60% worden bebouwd;
b. de goothoogte en nokhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan 4,5 respectievelijk 7 m;
c de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15º en niet meer dan 50º mag bedragen;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens c.q. waterlijn mag niet minder bedragen dan 5 m.

22.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 23 Stille opslag

23.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Stille opslag” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. inpandige opslag, in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
b. parkeervoorzieningen;
c. toegangswegen, erven en groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken.

23.2. Bouwvoorschriften

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en artikel 6, gelden de navolgende bouwvoorschriften.

23.2.1 Gebouwen

a. er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, uitsluitend de reeds aanwezige bebouwing op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan is toegestaan;
b. (ver)bouwactiviteiten zijn slechts toegestaan voor zover deze gericht zijn op het behoud en herstel van de aanwezige gebouwen.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 24 Baggerdepot

24.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor “Baggerdepot” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de opslag van bagger afkomstig van het onderhoud en beheer van sloten;
b. open terreinen.

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

24.3 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 24.2, voor het bouwen van één schuilhut per depot, met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m²;
b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
c. de bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast.

Artikel 25 Natuur

25.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Natuur” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. natuur en landschap, zijnde het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarde van het gebied;

met daaraan ondergeschikt:

b. extensieve natuurgerichte recreatie, met daarbij behorende voorzieningen zoals wandelpaden, observatiepunten en informatieborden;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor:

c. recreatiewoning.

Toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten.

25.2. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” is het bepaalde in artikel 34 van toepassing.

25.3 Bouwvoorschriften

a. op deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in lid 25.3.1, geen gebouwen worden gebouwd;

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de bestemming en met een maximum hoogte van 3 m.

25.3.1 Recreatiewoningen

Voor de recreatiewoningen die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, gelden de navolgende bepalingen:

a. per aanduiding op de plankaart is één recreatiewoning toegestaan;

b. bij een recreatiewoning mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;

c. de oppervlakte van een recreatiewoning mag, met inbegrip van bijgebouwen, niet meer bedragen dan 30 m²;

d. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 2,5 m;

e. de dakhelling van de recreatiewoningen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 50° bedragen.

Artikel 26 Natuurontwikkeling

26.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Natuurontwikkeling” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. natuurontwikkeling;
b. tuinbouwbedrijven, uitsluitend t.b.v. open grond teelt;
c. riet en oeverlanden;
d. water;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten.

26.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 26.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” is het bepaalde in artikel 34 van toepassing.

26.3 Bouwvoorschriften

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de bestemming en met een maximum hoogte van 3 m.

Artikel 27 Riet- en oeverlanden

27.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Riet- en oeverlanden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud en/of het herstel en ontwikkeling van riet- en oeverlanden;
b. water, tevens landschappelijk waardevol terrein;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten.

27.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 27.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

27.3 Bouwvoorschriften

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van één gebouw van maximaal 10 m² en met een goot- en nokhoogte van maximaal 3 respectievelijk 4,5 m voor de uitoefening van een rietsnijdersbedrijf;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij ten dienste staan van de bestemming en met een maximum hoogte van 1,5 m.

Artikel 28 Begraafplaats

28.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Begraafplaats” aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van de bestaande begraafplaats, inclusief parkeren en groenvoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

28.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 28.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

28.3. Bouwvoorschriften

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij ten dienste staan van de bestemming en met een maximum hoogte van 1,5 m.

Artikel 29 Verkeersdoeleinden

29.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Verkeersdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met maximaal 2 rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer;
b. haltevoorzieningen voor het openbaar vervoer;
c. voet- en fietspaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen en water;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Ter plaatse waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor:

f. een kiosk inclusief terras, met een maximale oppervlakte van 24 m².

29.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 29.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

29.3 Bouwvoorschriften

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van abri’s en de op de plankaart aangeduide kiosk;
b. de bouwhoogte van de kiosk mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en bruggen, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 30 Groenvoorzieningen

30.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bermen en groenstroken;
b voetpaden en speelterreinen;
c. water;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor:

d. een laad- en loswal.

30.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 30.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

30.3 Bouwvoorschriften

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en bruggen, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 31 Water

31.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterhuishouding;
b. verkeer te water;
c. bruggen;
d. ecologische oevers;
e. steigers:
   - mits de bestemming grenst aan “Woondoeleinden, niet gestapeld”, “Woondoeleinden, gestapeld ” of “Horeca”
   - ten behoeve van één aanlegplaats bij recreatiekavel, of tuinbouwbedrijf;
   - ten behoeve van één aanlegplaats waar de mede bestemming “woning of “recreatiewoning is aangegeven;
   - mits er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is;
f. ligplaatsen voor woonschepen voor permanente bewoning, met dien verstande dat:
   - het totaal aantal woonschepen voor permanente bewoning niet meer mag bedragen dan 204;
   - het aantal ligplaatsen binnen de bestemming “Zonering luchthaven schiphol” niet mag toenemen;
   - de bestemming “Water” dient te grenzen aan de bestemming “Agrarische doeleinden”, met dien verstande dat binnen de op de plankaart aangegeven mede bestemming “Zone voor natuurontwikkeling”, geen ligplaatsen voor woonschepen zijn toegestaan;
   - het op de gronden met de aanduiding “geen ligplaatsen toegestaan” geen ligplaatsen voor woonschepen zijn toegestaan;
   - langs de Uiterweg geen ligplaatsen voor woonschepen zijn toegestaan;
   - er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse waar dit als zodanig op de plankaart is aangegeven, zijn de gronden mede bestemd voor:

g. zone voor natuurontwikkeling.

31.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 31.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

31.3 Bouwvoorschriften

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. nieuwe ligplaatsen voor woonschepen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien gelegen buiten de bestemming “Zonering luchthaven schiphol”;
c. indien steigers worden aangelegd grenzend aan de bestemming “Woondoeleinden, niet gestapeld” en “Woondoeleinden, gestapeld” dient te worden voldaan aan de volgende bepalingen:
   - er mag per perceel maximaal 1 steiger worden gebouwd;
   - de diepte van de steiger mag maximaal 15 m bedragen, de breedte maximaal 1 m;
   - de steiger mag (haaks hierop) worden voorzien van een vlonder/steiger met een lengte van maximaal 15 m en een breedte van maximaal 1 m;
   - er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is;

d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

31.4 Zone voor natuurontwikkeling

Binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven mede bestemming gelden de navolgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. ligplaatsen voor woonschepen voor permanente bewoning zijn niet toegestaan;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn slechts toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de bestemming en met een maximum hoogte van 3 m.

Artikel 32 Water, tevens landschappelijk waardevol terrein

32.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Water, tevens landschappelijk waardevol terrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterhuishouding;
b. verkeer te water;
c. bruggen;
d. ontwikkeling ecologische verbindingszone, daar waar aangegeven op de plankaart;
e. natuurontwikkeling;
f. steigers:
   - mits grenzend aan de bestemming "Recreatieve voorzieningen I"
   - mits grenzend aan de bestemming "Recreatieve voorzieningen II", uitsluitend ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan" is aangegeven;
   - ten behoeve van één aanlegplaats bij recreatiekavel, of tuinbouwbedrijf;
   - ten behoeve van één aanlegplaats waar de mede bestemming "woning of "recreatiewoning" is aangegeven;
   - ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan" is aangegeven;
   - mits er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten.

32.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 32.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming "Waterkering" is het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

32.3 Bouwvoorschriften

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

Artikel 33 Waterkering

33.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Waterkering” aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:

a. waterkering;
b. waterhuishouding;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De op de plankaart voor “Waterkering” aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de op de plankaart weergeven bestemmingen.

33.2 Bouwvoorschriften

33.2.1 Op de in lid 33.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de waterkering worden gebouwd, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, slechts zijn toegestaan indien de belangen van de waterkering zich hiertegen niet verzetten, en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder.

33.2.2 In afwijking van het bepaalde in lid 33.2.1 mogen bouwwerken met bijbehorende voorzieningen worden opgericht ten dienste van de secundaire bestemmingen, met dien verstande dat:

a. het bepaalde in het desbetreffende artikel van toepassing is;
b. het oprichten van bouwwerken slechts is toegestaan indien de belangen van de waterkering zich hiertegen niet verzetten en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Artikel 34 Zonering luchthaven schiphol

34.1 Bestemmingsomschrijving

a. Binnen het op de plankaart voor “Zonering luchthaven schiphol” aangewezen gebied zijn geen nieuwe gevoelige objecten toegestaan;
b. In afwijking van het bepaalde onder a, zijn gevoelige objecten, toegestaan voor zover aangegeven in lid 34.2.

34.2 Zone 4

In deze op de plankaart als zodanig aangegeven zone 4 van het luchthavenindeling-besluit zijn uitsluitend de navolgende gevoelige objecten toegestaan:

a. woningen en aan- uit- en bijgebouwen welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig zijn en rechtmatig worden bewoond;
b. overige gevoelige objecten welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan rechtmatig aanwezig zijn;
c. bedrijfsbebouwing.

HOOFDSTUK III BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 35 Gebruiksbepaling

35.1 Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de ter plaatse aangegeven bestemmingen.

35.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik van gronden ten behoeve van kamperen, met uitzondering van kamperen in verenigingsverband (scouting);
d. het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen welke permanent worden bewoond, met uitzondering van gronden met de bestemming “Jachthaven I”, “Jachthaven II” “Agrarische doeleinden” (m.u.v. de gronden welke gelegen zijn binnen de medebestemming “Zone voor natuurontwikkeling”) en “Water”;
e. het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen welke niet-permanent worden bewoond, met uitzondering van gronden met de bestemming “Jachthaven I”, “jachthaven II” en “scheepswerf”;
f. het gebruik van tenthuisjes, woonschepen voor niet-permanente bewoning, recreatiewoningen en trekkershutten, voor bewoning buiten de toegestane recreatieve verblijfsperiode. De toegestane recreatieve verblijfsperiode loopt van 15 maart t/m 1 november en in de door het ministerie van onderwijs aangegeven adviesdata voor kerstvakanties;
g. het gebruik voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gerede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken, met de bestemming "Agrarische doeleinden" en “Agrarische doeleinden, tevens landschappelijk waardevol terrein” als bedoeld in artikel 11 en 12, voor:
    - het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken tuinbouwbedrijf;
    - het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken tuinbouwbedrijf;
    - het gebruik van gebouwen voor veredelingsbedrijven;
i. het gebruik van gronden en/of bouwwerken, met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", als bedoeld in artikel 16, voor het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, met uitzondering van:
    - goederen die ter plaatse worden vervaardigd of bewerkt;
    - goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een herstellings- of installatiebedrijf, dan wel goederen, die worden verkocht in een kantine aan eigen werknemer;
    - goederen door middel van postorderbedrijven;
    - grondstoffen en halffabrikaten ten behoeve van industrie en nijverheid;
    - goederen ten behoeve van de uitoefening van een landbouwbedrijf, veeteeltbedrijf en/of tuinbouwbedrijf;
j. het gebruik van gronden en/of bouwwerken, met de bestemming "Stille opslag", als bedoeld in artikel 23 voor:

- het opslaan van goederen anders dan in gebouwen;
- het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van de opgeslagen goederen;

k. het gebruik van gronden en/of bouwwerken, met de bestemming "Natuur", “Natuurontwikkeling” en “Riet- en oeverlanden”, als bedoeld in artikel 25 26 en 27 voor:
   - het gebruik voor militaire oefeningen;
   - het gebruik als sport-, wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen, dagcampings, lig- en speelstranden, lig- en speelweiden, zwemgelegenheden of kwekerijen en het gebruik ten behoeve van kamperen, tenzij deze activiteiten in de voorschriften van het bestemmingsplan als zodanig zijn toegestaan;
   - het gebruik voor het beproeven van voertuigen voor het beoefenen van de auto- en motorsport en modelvliegtuigsport en voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen.

35.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 36 Aanlegvergunningenstelsel

36.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

36.1.1 in het hele plangebied:

a. dempen, graven, vergroten of herprofileren van watergangen en waterpartijen;
b. aanleg van dammen, dijken of andere taluds, of het vergraven, of ontgraven van bestaande dammen, dijken of taluds;
c. ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
d. het vellen of rooien van houtgewas en/of rietgewas;
e. het creëren van aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen, daaronder begrepen het voor dat doel aanbrengen van oeverbeschoeiingen, met uitzondering van:
    1. maximaal één aanlegplaats per tuinbouwbedrijf;
    2. maximaal één aanlegplaats per recreatiekavel;
    3. maximaal één aanlegplaats bij de mede bestemmingen “woning” en “recreatiewoning”;
    4. ter plaatse waar op de plankaart de mede bestemming “aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan” is aangegeven.

36.1.2 Op gronden met de bestemming “Natuur” en “Natuurontwikkeling”:

a. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering;
b. het aanleggen of verharden van wegen, wandel- en fietspaden of andere oppervlakteverhardingen.

36.2. Het in het eerste lid van dit artikel vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

36.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 36.1, wordt verleend indien – mede gelet op een door de aanvrager op te stellen (inrichtingsplan)- kan worden aangetoond dat de betrokken waarden niet onevenredig worden geschaad, gelet op:

a. het belang dat met de ingreep is gediend;
b. de belangen van het landschap, natuur en cultuurhistorie, zoals deze voor het betrokken gebied gelden;
c. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen van het betrokken gebied;
d. de waterbeheerder(s) schriftelijk advies hebben uitgebracht betreffende de voorgenomen werkzaamheden.

waarbij de in de onderstaande tabel opgenomen milieuthema’s en aandachtpunten bij de beoordeling worden betrokken.

Werken/werkzaamheden	Relevante milieuthema's	Aandachtspunten
Lid 36.1.1 a en b	Verstoring Verspreiding Verdroging	Natuurwaarden (flora en fauna) Kweldruk Ontwatering Bodemkundige gesteldheid (vooral bij venige en moerige bodems) Water- en onderwaterbodem-vervuiling Landschappelijk patroon Specifieke aardkundige en/of cultuurhistorische waarden
Lid 36.1.1, c	Verstoring	Landschapselementen Ontwatering Geomorfologisch patroon Bodemgesteldheid (vooral bij venige en moerige bodems) Natuurwaarden (flora en fauna) Specifieke aardkundige en/of cultuurhistorische waarden
Lid 36.1.1, d	Verstoring	Natuurwaarden (flora en fauna) Openheid Specifieke cultuurhistorische waarden Bodemkundige ingrepen
Lid 36.1.1, e	Verstoring	Bodemkundige gesteldheid (vooral bij venige en moerige bodems) Natuurwaarden (flora en fauna) Waterkwaliteit en waterkwantiteit Landschappelijke waarden (kwetsbaarheid oever)
Lid 36.1.2, a	Vermesting Verspreiding Verstoring	Natuurwaarden (flora en fauna) Water- of onderwaterbodem-bodemvervuiling Bodemkundige ingrepen
Lid 36.1.2, b	Verstoring Verdroging	Natuurwaarden (flora en fauna) Ontwatering Bodemkundige gesteldheid Specifieke aardkundige en/of cultuurhistorische waarden

Artikel 37 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan, ten behoeve van:

37.1 Het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, transformatorstations, gasdrukregel- en meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte van enig gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen;
b. de hoogte van enig gebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
c. deze vrijstelling is niet van toepassing op gronden met de bestemmingen “Natuur”, “Natuurontwikkeling”, “Riet- en oeverlanden” en “Water, tevens landschappelijk waardevol terrein”.

37.2 Het afwijken van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentage, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%.

37.3 Een afwijking op ondergeschikte punten van de begrenzing van de bestemmingen, indien zulks in het belang is van het verkeer of noodzakelijk is voor een behoorlijke inrichting van het terrein, dan wel de noodzaak daartoe blijkt bij uitzetting van het plan in het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 5 m.

37.4 Het realiseren van een nieuwe loswal, binnen de bestemming “Riet- en oeverlanden”, “Verkeersdoeleinden” of “Groenvoorzieningen”, met dien verstande dat:

- de loswal geen grotere lengte mag hebben dan 25 m;
- de loswal grenst aan de bestemming “Water” of aan de bestemming “Water, tevens landschappelijk waardevol terrein”.

37.5 Het realiseren van een nieuwe trailerhelling, binnen de bestemming “Riet- en oeverlanden” en/of “Verkeersdoeleinden” en/of “Groenvoorzieningen”, voor het te water laten van pleziervaartuigen.

Artikel 38 Wijzigingsbevoegdheid

38.1 Van "Agrarische doeleinden" naar "Watersportbedrijven, niet zijnde jachthavens"

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 11 WRO, bevoegd de bestemming "Agrarische doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Watersportbedrijven, niet zijnde jachthavens", waaronder begrepen ondergeschikte vormen van detailhandel. Van deze wijzigingsbevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als aan onderstaande randvoorwaarden is voldaan:

a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast in zone A;
b. er dient te worden aangetoond dat een gezonde agrarische bedrijfsvoering niet meer tot de mogelijkheden behoort;
c. verkeersaantrekkende watersportbedrijven zijn niet toegestaan;
d. per bedrijf niet meer dan 100 m² bvo voor detailhandel wordt gebruikt.
e. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen.

38.2 Van "Agrarische doeleinden" naar "Natuurontwikkeling"

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 11 WRO, bevoegd de bestemming "Agrarische doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Natuurontwikkeling" Van deze wijzigingsbevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als aan onderstaande randvoorwaarden is voldaan:

a. burgemeester en wethouders kunnen slechts gebruik maken van hun bevoegdheid om de bestemming van deze gronden te wijzigen in de bestemming "natuurontwikkeling", nadat is komen vast te staan dat het verwerkelijken van de wijziging van de bestemming financieel haalbaar is, omdat hiervoor overheidssubsidie beschikbaar wordt gesteld;
b. voor het overige is het bepaalde in artikel 26 (natuurontwikkeling) op de gewijzigde bestemming van overeenkomstige toepassing.

38.3 Van "Agrarische doeleinden" naar "Stille opslag"

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 11 WRO, bevoegd de bestemming "Agrarische doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Stille opslag", waarmee vrijkomende bestaande agrarische bebouwing kunnen worden gebruikt voor bedrijfsmatige opslag en stalling van o.a. boten en caravans.

Van deze wijzigingsbevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als aan onderstaande randvoorwaarden is voldaan:

a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast in zone A;
b. er dient te worden aangetoond dat een gezonde agrarische bedrijfsvoering niet meer tot de mogelijkheden behoort;
c. de bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast;
d. voor het overige is het bepaalde in artikel 23 (stille opslag) op de gewijzigde bestemming van overeenkomstige toepassing.

38.4 Uitbreiding jachthavens

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 11 WRO, bevoegd gronden met de bestemming “Agrarische doeleinden” en “Water”, voor zover grenzend aan de bestemming jachthaven I, te wijzigen in de bestemming “Jachthaven I”, ten behoeve van de uitbreiding van een bestaand aangrenzende jachthaven, zulks met inachtneming van de onderstaande bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden gelegen in zone A. In zone B mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Indien geen zonegrens aanwezig dient een nieuwe zonegrens te worden vastgesteld die aansluit op de bestaande zonegrens;
b. de hoeveelheid open water dient minimaal gelijk te blijven;
c. indien de jachthaven komt te grenzen aan de Ringvaart, dient een strook van minimaal 30 m, gemeten uit de Ringvaart, te worden aangelegd ten behoeve van natuurinrichting;
d. indien de jachthaven komt te grenzen aan de Kleine Poel dient een strook met een diepte van tenminste 20 m te worden aangelegd ten behoeve van natuurinrichting (rietzuddes);
e. voor het overige is het bepaalde in artikel 13 (jachthaven I) op de gewijzigde bestemming van toepassing.
f. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen.

38.5 Nieuwe jachthaven

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 11 WRO, bevoegd de gronden met de bestemming “Agrarische doeleinden” en “Water” te wijzigen in de bestemming “Jachthaven I”, ten behoeve van een nieuwe vestiging, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden gelegen in zone A. In zone B mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Indien geen zonegrens aanwezig dient een nieuwe zonegrens te worden vastgesteld die aansluit op de bestaande zonegrens;
b. in een nieuwe jachthaven dienen minimaal 30 ligplaatsen gerealiseerd te worden;
c. de hoeveelheid open water dient minimaal gelijk te blijven;
d. minimaal 30 m, gemeten uit de Ringvaart, te worden aangelegd ten behoeve van natuurinrichting;
e. indien de jachthaven komt te grenzen aan de Kleine Poel dient een strook met een diepte van tenminste 20 m te worden aangelegd ten behoeve van natuurinrichting (rietzuddes);
f. voor het overige is het bepaalde in artikel 13 (jachthaven I) op de gewijzigde bestemming van toepassing.
g. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen.

38.6 Woonschepenlocatie

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 11 WRO, bevoegd de gronden met de bestemming “Agrarische doeleinden” en “Water” te wijzigen in de bestemming “Woonschepenlocatie”, ten behoeve van verplaatsing van woonschepen uit het plangebied zulks met inachtneming van de navolgende bepalingen:

a. in de bestemming woonschepenlocatie zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder c;
b. nieuwe ligplaatsen voor woonschepen mogen uitsluitend worden gerealiseerd mits gelegen buiten de bestemming “Zonering luchthaven schiphol”;
c. bijgebouwen ten behoeve van woonschepen dienen te voldoen aan de navolgende bepalingen:
    1. de afstand van een bijgebouw tot woonschip dient minimaal 5 m te bedragen;
    2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m²;
    3. de goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 4,5 m;
    4. de grondoppervlakte van het betreffende erf mag voor niet meer dan 30 % worden bebouwd;
    5. de gebouwen dienen landschappelijk te worden ingepast;
d. de hoeveelheid open water dient minimaal gelijk te blijven;
e. de woonschepenlocatie dient te worden aangesloten op de riolering;
f. er dient rekening te worden gehouden met een parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaats per woonschip;
g. indien de woonschepenlocatie komt te grenzen aan de Ringvaart, dient een strook van minimaal 30 m, gemeten uit de Ringvaart, te worden aangelegd ten behoeve van natuurinrichting;
h. indien de woonschepenlocatie komt te grenzen aan de Kleine Poel dient een strook met een diepte van tenminste 20 m te worden aangelegd ten behoeve van natuurinrichting (rietzuddes).
i. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen.

38.7 Van “Baggerdepot” naar “Agrarische doeleinden”, respectievelijk naar “Agrarische doeleinden, tevens landschappelijk waardevol terrein”.

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 11 WRO, bevoegd de bestemming “Baggerdepot” te wijzigen in de bestemming “Agrarische doeleinden”, respectievelijk in de bestemming “Agrarische doeleinden, tevens landschappelijk waardevol terrein”.

Op de gewijzigde bestemming is het bepaalde in artikel 11 (Agrarische doeleinden) respectievelijk artikel 12 (Agrarische doeleinden, tevens landschappelijk waardevol terrein) van overeenkomstige toepassing.

38.8 Wijzigingsbevoegdheid I

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 11 WRO, bevoegd de gronden met de aanduiding “Wijzigingsbevoegdheid I” te wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden, niet gestapeld”, “Woondoeleinden gestapeld”, “Verkeersdoeleinden”, “Groenvoorzieningen” en “Water” en deze nader uit te werken, met inachtneming van de navolgende bepalingen:

a. op het te wijzigen gebied zijn maximaal 50 woningen, al dan niet gestapeld, toegestaan;
b. de goot- en nokhoogte mag niet meer dan 6 respectievelijk 9 m bedragen;
c. nabij de kruising van de Kudelstaartseweg met de Bachlaan is aan de westzijde van de Kudelstaartseweg een hoogteaccent toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 18 m;
d. de bebouwing dient minimaal 30 m uit de plasoever, gezien vanuit de lengterichting van de kavel, gesitueerd te worden;
e. de ontsluiting van de woningen dient te worden gerealiseerd door middel van een openbare weg binnen het te wijzigen gebied;
f. binnen het te wijzigen gebied dient voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd. Er geldt een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
g. de bebouwingsgrens dient minimaal 5 meter uit de bestemming verkeersdoeleinden te worden gesitueerd;
h. maximaal 1.000 m² mag gebruikt worden ten behoeve van horeca, inclusief parkeren;
i. maximaal 1.500 m² mag gebruikt worden voor het botenhuis ten behoeve van de zeilschool;
j. niet-woonfuncties dienen landschappelijk te worden ingepast;
k. nieuwbouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden indien akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat de maximaal toegestane geluidsbelasting van de weg op de gevel van de woning niet wordt overschreden, dan wel indien er een hogere grenswaarde is verkregen;
l. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen.
m. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient archeologisch onderzoek en bodemonderzoek te hebben plaatsgevonden.
n. voor het overige is het bepaalde in de artikelen 8, 9, 29, 30 en 31 van toepassing.

38.9 Wijzigingsbevoegdheid II

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 11 WRO, bevoegd de gronden met de aanduiding “Wijzigingsbevoegdheid II” te wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden, niet gestapeld”, “Verkeersdoeleinden”, “Groenvoorzieningen” en “Water” en deze nader uit te werken, met inachtneming van de navolgende bepalingen:

a. op het te wijzigen gebied zijn maximaal 5 woningen toegestaan;
b. uitsluitend langs de Kudelstaartseweg zijn twee woningen aaneen toegestaan, de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 m te bedragen;
c. aan de zijde van de Kudelstaartseweg dient aansluiting gezocht te worden bij de bestaande voorgevelrooilijnen;
d. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
e. bij elke woning mag een botenhuis worden gebouwd met een maximum oppervlakte van 60 m²;
f. de goot- en nokhoogte mag niet meer dan 6 respectievelijk 9 m bedragen;

g. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien waarvan de dakhelling niet minder dan 30º en niet meer dan 50º mag bedragen
h. de bebouwing dient minimaal 5 m uit de plasoever, gezien vanuit de lengterichting van de kavel, gesitueerd te worden;
i. de ontsluiting van de woningen dient te worden gerealiseerd door middel van een openbare weg binnen het te wijzigen gebied;
j. binnen het te wijzigen gebied dient voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd. Er geldt een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
k. een deel van de oever moet bereikbaar en toegankelijk blijven voor publiek;
l. er mag geen water worden gedempt;
m. nieuwbouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden indien akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat de maximaal toegestane geluidsbelasting van de weg op de gevel van de woning niet wordt overschreden, dan wel indien er een hogere grenswaarde is verkregen;
n. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen
o. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient archeologisch onderzoek en bodemonderzoek te hebben plaatsgevonden;
p. voor het overige is het bepaalde in de artikelen 8, 29, 30 en 31 van toepassing.

38.10 Bijzondere bepalingen

Zolang en voorzover een in de leden 38.8 en 38.9 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:
a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
c. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter inzage legging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

Artikel 39 Algemeen procedurevoorschrift

39.1 Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking of wijziging van het bestemmingsplan, op grond van de artikelen 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is de procedure zoals geregeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

39.2 Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de navolgende procedure van toepassing:

a. het ontwerp-besluit tot het verlenen van een vrijstelling ligt tenminste gedurende 14 dagen ter gemeentesecretarie ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
c. de onder 39.2 onder b genoemde bekendmaking c.q. kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen gedurende de periode van de ter inzage legging.

HOOFDSTUK IV OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 40 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

40.1 Bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. met ten hoogste 15% van de bestaande oppervlakte worden vergroot, mits daardoor de naar de weg gekeerde bouwgrenzen niet worden overschreden;
c. geheel worden vernieuwd, zo nodig met overschrijding van de bouwgrenzen, na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan een en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet. Indien binnen 6 maanden na het indienen van een bouwaanvraag geen onteigeningsbesluit is vastgesteld, vervalt het voorbehoud, verband houdende met de onteigening overeenkomstig de wet.

40.2 Het bepaalde in lid 40.1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 41 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

41.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

41.2 Het bepaalde in lid 41.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 42 Strafrechtelijke bepaling

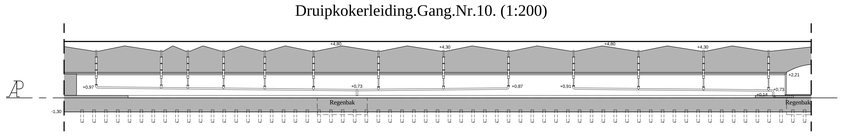
Overtreding van het bepaalde in, artikel 35 (*gebruiksbepaling*) en artikel 36 (*aanlegvergunningenstelsel*), van deze voorschriften, is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2^{e}, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 43 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “Voorschriften bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers 2005”.

FORT BIJ KUDELSTAART.

Druipkokerleiding.Gang.Nr.10. (1:200)



Druipkokerleiding.Gang.Nr.42. (1:200)

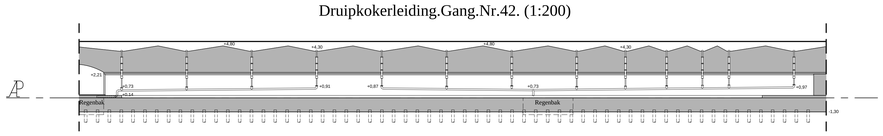
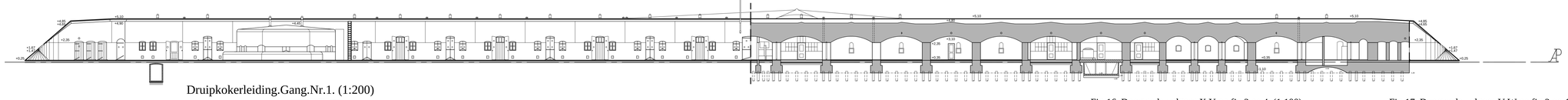


Fig:3 Standgezicht en Doorsnede volgens A.B. op fig. 1.2.en4. (1:200)



Druipkokerleiding.Gang.Nr.1. (1:200)

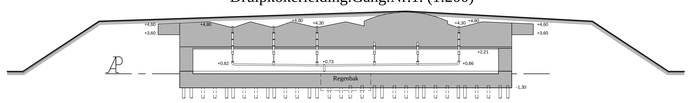


Fig:6 Doorsnede en standgezicht volgens E.F. op fig. 1.2.en4. (1:200)

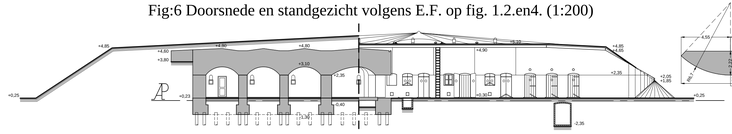


Fig:5 Doorsnede volgens C.D. op fig. 1.en2. (1:200)

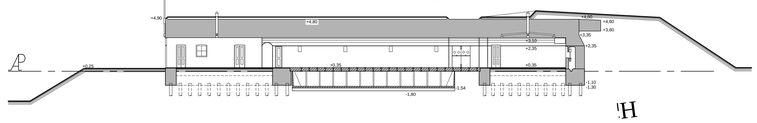


Fig:13 Doorsnede volgens P.Q. op fig. 1.en2. (1:200)

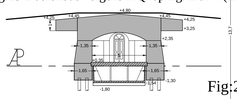


Fig:2 Platte grond (1:200)

D
W
E
X
Y
Z
F
R
T
U
P
Q
S
K
H
M
L
G
A
C
J
N
O
B
Gang
Wacht
Soldaten
Officieren
Batterij
Kazemat
Commandant
Officieren-keuken
Officieren-mess
Officieren-slaapplaats
Officieren-bagage
Officieren-bijkeuken
Officieren-privaat
Officieren-bijkeuken
Officieren-privaat
Officieren-bijkeuken
Officieren-privaat

Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Signed By: Kabout, L.B. (Bart)
03/06/2025 13:08:26 CEST
ID: 5a6ecd3a-b8b1-43bd-883f-e3d1ff28720c
Auth: Scribble

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd)
03/06/2025 13:02:27 CEST
ID: 5a6ecd3a-b8b1-43bd-883f-e3d1ff28720c
Auth: Scribble

Registratienr.	
Aan	leden raad
Afkomstig van	Burgemeester en wethouders
Datum	3 juni 2025
Afschrift aan	college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording technische vragen fracties GroenLinks/PvdA inzake peilnota uitgangspunten ontwikkeling Fort Kudelstaart

---

Op 2 juni heeft het college onderstaande vragen ontvangen van de fracties GroenLinks/PvdA inzake peilnota uitgangspunten ontwikkeling Fort Kudelstaart. Onder de vragen treft u de antwoorden aan.

Begripsvragen / termen die niet toegelicht zijn (laten uitleggen in bijlage of mondeling):

1. **Wat wordt exact verstaan onder "beleefbaarheid"?**

   De beleefbaarheid gaat over de mate waarin het mogelijk moet zijn dat het fort door het publiek is te beleven. In de achtergrondinformatie is dit uitgangspunt onder paragraaf 2.1 nader toegelicht.

2. **Hoe wordt "kleinschaligheid" gekwantificeerd?**

   Het uitgangspunt kleinschaligheid heeft zowel betrekking op de omvang van de bouwplannen in en rondom het fort alsook op de omvang van het aantal bezoekers. In de achtergrondinformatie onder paragraaf 2.3 is dit nader toegelicht.

3. **Wat betekent "financiële zelfstandigheid" in gemeentelijke context?**

   De mate van financiële zelfstandigheid van het fort houdt in dat er na de herbestemming geen aanspraak op gemeentelijke middelen wordt gedaan. In de achtergrondinformatie onder paragraaf 2.2 is dit nader toegelicht.

4. **Wat zijn "maatschappelijk gedreven ondernemingen" in de context van dit fort?**

   Een met een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM) vergelijkbare maatschappelijk gedreven ondernemingen zijn initiatieven die niet puur gericht zijn op winstmaximalisatie, maar net als een POM de instandhouding van het fort centraal stellen.

5. **Wat is de precieze status en rol van een POM?**

   Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van minimaal 20 rijksmonumenten kunnen een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) worden (bron: rijksdienst voor cultureel erfgoed). De status van professionele monumentenorganisatie (POM) biedt voordelen bij de aanvraag voor instandhoudingssubsidie (met uitzondering van woonhuismonumenten). De rol van een POM is gericht op het behoud van rijksmonumenten waarbij er gelet op de omvang van minimaal 20 rijksmonumenten gebundelde expertise van rijksmonumenten ontstaat.

6. Wat betekent "houdbare nul-situatie" in technisch onderhoud?

Dat betekent bij de verkoopscenario's in ieder geval dat (een deel van) het achterstallig onderhoud door de gemeente wordt weggewerkt. Dat bestaat enerzijds uit het gepland onderhoud dat tot aan het moment van de verkoop al dient te worden uitgevoerd en het (achterstallig) onderhoud dat nu naar het jaar 2030 is verplaatst zoals het terugbrengen van het zandpakket.

7. Wat houdt het "compensatiefonds" voor BTW-terugvordering precies in?

Het compensatiefonds is een fonds waar gemeenten (en provincies) BTW uitgaven bij de aanleg van openbare ruimte kunnen terugvragen. Het Btw-compensatiefonds (BCF) is een Nederlands fonds dat gemeenten, provincies en andere regionale openbare lichamen compenseren voor de btw die ze betalen over de inkoop van goederen en diensten. Dit fonds is ingesteld om de btw-factor weg te nemen bij de beslissing van deze overheden om taken uit te besteden of zelf uit te voeren. Dit betekent dat kosten voor bijvoorbeeld straatbeheer, groenvoorziening, onderhoud van openbare gebouwen en schoonmaakactiviteiten niet extra worden belast door BTW, waardoor overheden een eerlijke keuze kunnen maken tussen zelf uitvoeren of uitbesteden.

8. Wat zijn de criteria voor "algemeen belang" bij verhuur onder de kostprijs?

Een algemeen belang besluit binnen de *Wet Markt en Overheid* stelt decentrale overheden zoals gemeenten in staat om bepaalde economische activiteiten uit te voeren zonder dat ze zich hoeven te houden aan de gedragsregels van deze wet. Dit besluit moet zorgvuldig worden gemotiveerd en voldoet aan specifieke criteria:

a) noodzaak voor algemeen belang. De activiteit moet een publiek belang dienen, zoals het stimuleren van recreatie.

b) besluitvorming door bevoegde instantie. Bij gemeenten is dat de gemeenteraad.

c) juridische onderbouwing. Het besluit moet voldoen aan de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en kan rechtsgevolgen hebben.

d) transparantie en motivering. Overheden moeten het besluit goed onderbouwen en rekening houden met recente jurisprudentie, omdat onzorgvuldig gemotiveerde besluiten vaak worden afgewezen.

e) geen marktverstoring. De activiteit mag niet leiden tot oneerlijke concurrentie met private partijen, tenzij dit noodzakelijk is voor het algemeen belang.

In het wetsvoorstel om de huidige *Wet Markt en Overheid aan* te passen worden de regels aangescherpt voor het nemen van een algemeen belang besluit. Er gelden strengere motiveringseisen. Overheden moeten hun besluiten beter onderbouwen en rekening houden met recente jurisprudentie. Het tijdelijk karakter van de wet vervalt. Er zijn aangescherpte voorwaarden voor algemeen belang uitzondering. Overheden mogen niet zomaar economische activiteiten uitzonderen van de gedragsregels; er moet een duidelijke publieke noodzaak zijn. Er is meer transparantie en betrokkenheid van ondernemers. Ondernemers krijgen een grotere rol in de besluitvorming (participatie), zodat concurrentievervalsing wordt voorkomen. Een genomen algemeen belang besluit zal iedere 5 jaar geëvalueerd moeten worden.

9. **Wat is de juridische status van de "vaststellingsovereenkomst met Zeilfort B.V."?**

   Een vaststellingsovereenkomst (VSO) is een juridisch bindend contract tussen twee of meer partijen waarmee zij een geschil beëindigen of voorkomen, vaak zonder tussenkomst van een rechter. Deze overeenkomst is gesloten door het college en als zodanig geheim verklaard door het college.

Inhoudelijke technische vragen:

10. **Welke subsidies zijn momenteel realistisch beschikbaar voor behoud of herontwikkeling?**

    Dat is mede afhankelijk van de omvang en de inhoud van de investering. Dat is pas goed inzichtelijk te krijgen na het aanvragen. Bij de laatste aanvraag is op basis van een investering van € 1,1 mln. circa € 190K subsidie verleend.

11. **Hoe is de verwachte verkoopopbrengst van €270K tot stand gekomen?**

    Voor deze nota zijn we uitgegaan van het bedrag wat volgt uit de laatste taxatie van het fort (2013) bij aankoop. Vanzelfsprekend zal bij verkoop van het fort een nieuwe taxatie uitgevoerd worden waarbij het, vanwege het feit dat het maatschappelijk vastgoed betreft en de gebruiksmogelijkheden beperkt zijn, niet de verwachting is dat deze veel zal afwijken van dit bedrag.

12. **Welke onderdelen van het onderhoud à €988K in 2030 zijn *absoluut noodzakelijk*?**

    Al het opgenomen onderhoud is in principe noodzakelijk. Jaarlijks kan geschouwd worden of activiteiten eerder dienen of later kunnen worden uitgevoerd.

13. **Hoe worden risico's van onvoorziene kosten bij behoud/eigendom juridisch en financieel afgedekt?**

    Onvoorziene kosten zijn zowel juridisch als financieel bij behoud van eigendom niet af te dekken. De gemeente blijft zowel juridisch als financieel aanspreekbaar.

14. **Hoe robuust zijn de aannames over huuropbrengsten bij reguliere en casco verhuur?**

    Die zijn gebaseerd op de ervaring bij een ander fort dat tijdens het werkbezoek van de raad met een professionele partij als Stadsherstel is genoemd. Het betreft erg specifiek vastgoed.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

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

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Aalsmeer

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido)
13/05/2025 14:53:46 CEST
ID: 36134df2-7339-469d-b592-1f0bc181ff4c
Auth: Scribble

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd)
13/05/2025 15:35:12 CEST
ID: 36134df2-7339-469d-b592-1f0bc181ff4c
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-050462

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
M. Contant
M.contant@amstelveen.nl

Datum:

Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout

Onderwerp

Vaststellen Participatie aanpak Omgevingsvisie Aalsmeer

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

De Participatie aanpak voor de Omgevingsvisie Aalsmeer vast te stellen.

Samenvatting

In het kader van de Omgevingsvisie, die momenteel voor de gemeente Aalsmeer wordt ontwikkeld, is een Participatie aanpak opgesteld. In deze aanpak wordt uiteengezet hoe de participatie er in grote lijnen uit gaat zien en welke participatiedoelen en -vragen er gekoppeld zijn aan het participatietraject.

Doel

De Participatie aanpak is geschreven met als doel om een tot een breed gedragen Omgevingsvisie op te stellen. Hier zijn de volgende participatiedoelen aan gekoppeld:

1. Bewustwording creëren voor maatschappelijke vraagstukken in Aalsmeer
2. Vergroten van de inhoudelijke kwaliteit van de Omgevingsvisie en
3. Zorgen voor begrip en legitimiteit voor de gemaakte keuzes.

Prestatie

Het vaststellen van de participatie aanpak ten behoeve van de Omgevingsvisie Aalsmeer.

Voorgeschiedenis en context

In het kader van de Omgevingswet is de gemeente Aalsmeer gestart met een proces om te komen tot een Omgevingsvisie. In deze Omgevingsvisie wordt beschreven wat de (ruimtelijke) visie is van de gemeenteraad op Aalsmeer. De omgevingsvisie gaat onder

andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, cultureel erfgoed en gezondheid.

Om tot een breed gedragen Omgevingsvisie te komen is participatie erg belangrijk. In de participatie aanpak wordt uiteengezet hoe de participatie er in grote lijnen uit gaat zien per fase van het project 'Omgevingsvisie' en welke participatiedoelen en -vragen er gekoppeld zijn aan het participatietraject.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De voorgestelde aanpak biedt handvaten om input en expertise op te halen bij verschillende doelgroepen, wat de kwaliteit van de Omgevingsvisie ten goede komt. Daarnaast zijn de voorgestelde gespreksvormen en communicatiemiddelen geschikt om diverse doelgroepen effectief te betrekken bij het proces.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

N.v.t.

Participatie

De participatie zal in lijn met deze gepresenteerde aanpak uitgevoerd worden.

Kanttekeningen en risico's

De Omgevingswet vereist dat participatie is vereist bij het maken van een Omgevingsvisie. De gemeente moet hierbij aangeven hoe participatie is vormgegeven en wat de resultaten van de participatie zijn.

Financiën

De kosten voor de participatie voor de Omgevingsvisie zijn in begroot in het project 'Omgevingsvisie'. Voor het onderdeel participatie is in totaal € 25.000,00 gereserveerd.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De participatie zal plaatsvinden van juli t/m december 2025. De input van de participatie wordt verwerkt in de concept Omgevingsvisie. De concept Omgevingsvisie wordt ter inzage gelegd in de eerste maanden van 2026.

Evaluatie

De resultaten van de participatie zullen verwerkt worden in de Omgevingsvisie en op het participatieplatform zullen de laatste ontwikkelingen te volgen zijn.

Duurzaamheidsaspecten

N.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1: Participatie aanpak Omgevingsvisie Aalsmeer

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Aalsmeer

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders, d.d. 6 mei 2025, zaaknummer Z25-050462;

gelet op artikel 2.1 en 2.3 van de Participatieverordening Aalsmeer 2024;

Besluit

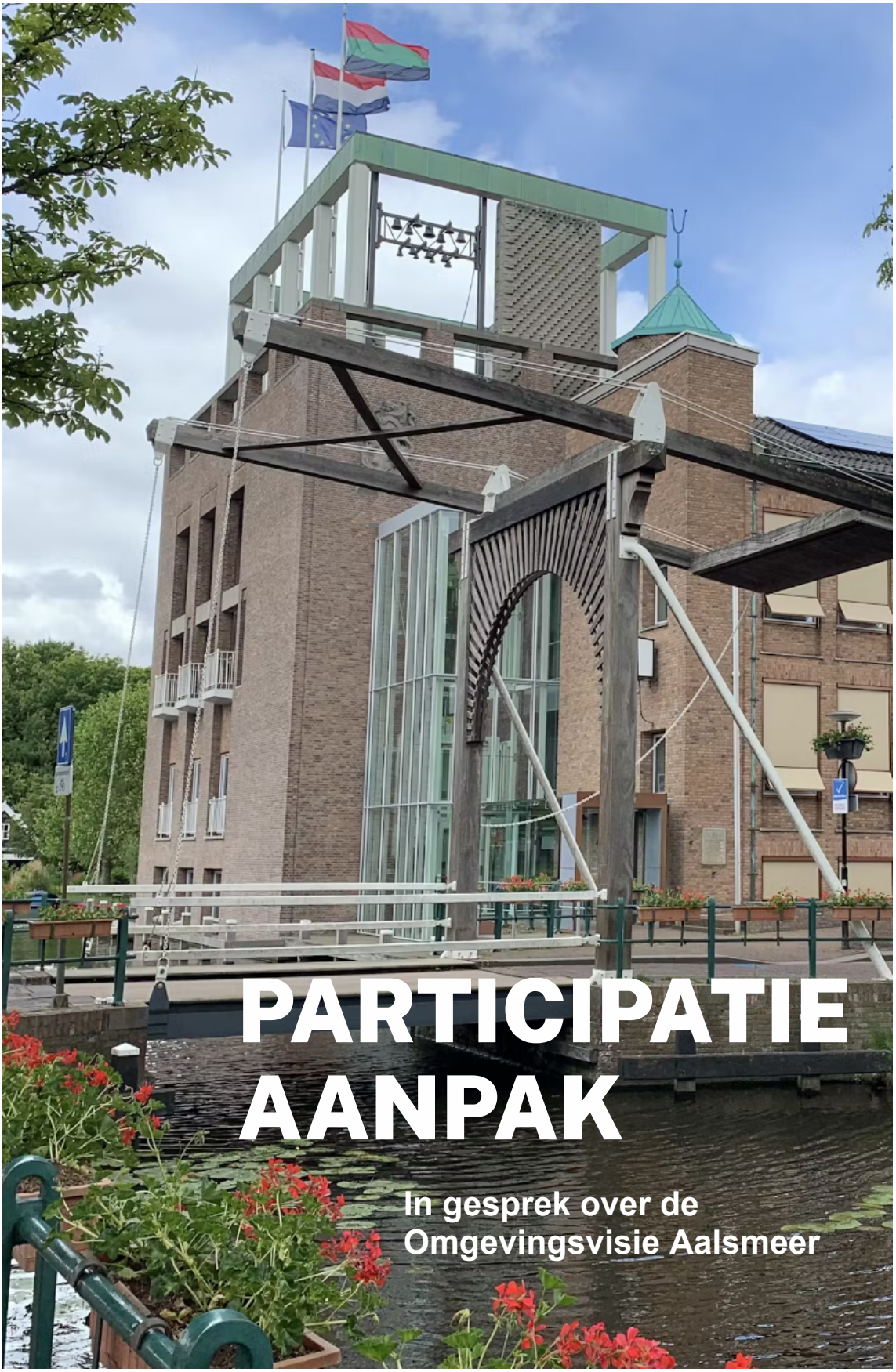
de Participatie aanpak voor de Omgevingsvisie Aalsmeer vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 juni 2025.

De griffier,	De voorzitter,
H.R.E. Hofland	mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Aalsmeer



PARTICIPATIE AANPAK

In gesprek over de Omgevingsvisie Aalsmeer

Gemeente Aalsmeer

Inhoud

1. Waarom in gesprek? 3
1.1. De opgave 3
1.2. Projectfasen 3
1.3. In welke fase zit het project nu? 4
1.4. Wat is het participatiedoel en de ruimte voor inbreng? 4

2. Met wie waarover in gesprek? 5
2.1. Participatievragen 5
2.2. Doelgroepen 5

3. Hoe in gesprek? De participatieaanpak 9
3.1. Toelichting participatieaanpak 11

4. Organisatie van de participatie 13
4.1. Organisatie en besluitvorming 13
4.2. Management participatie en communicatie 13
4.3. Communicatie 13
4.4. Planning 14

5. Bijlage 15
5.1 Lijst met publieksgroepen en partners 15

Gemeente Aalsmeer

1. Waarom in gesprek?

1.1. De opgave

In het kader van de nieuwe Omgevingswet is de gemeente Aalsmeer gestart met een proces om te komen tot een Omgevingsvisie. In deze Omgevingsvisie staat hoe de gemeente het dorp op de lange termijn wil ontwikkelen op ruimtelijk gebied. Het gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, cultureel erfgoed en gezondheid. Om tot een integrale Omgevingsvisie te komen kijken we niet alleen naar het fysieke, maar ook naar het sociale domein.

Het doel van het participatieproces is om te komen tot één breed gedragen Omgevingsvisie. Hieraan liggen belangrijke vragen ten grondslag. Welke waarden vinden we in Aalsmeer bijvoorbeeld belangrijk? Hoe brengen we deze waarden in balans? Verschilt dit per gebied? En welke opgaven en kansen zien we op ons afkomen? Over deze vragen wil Aalsmeer met inwoners en andere betrokkenen in gesprek.

1.2. Projectfasen

Fase 1. Voorbereidingen: inventarisatie huidig beleid & formuleren vijf thema's

Het participatietraject van de Omgevingsvisie Aalsmeer onderscheiden we in een aantal projectfasen. De eerste fase is de voorbereidingsfase. De Omgevingsvisie is geen nieuw beleidsdocument. In deze fase wordt het bestaand beleid geïnventariseerd en geanalyseerd, als basis voor de Omgevingsvisie. Denk hierbij aan beleidsstukken als de Nationale Omgevingsvisie, provinciale Omgevingsvisies, regionaal beleid en beleid dat vast is gesteld door de gemeente Aalsmeer.

Om vast te stellen waar Aalsmeer in 2040 wil staan, is er een denkrichting nodig. Om een stip aan de horizon aan te brengen, heeft de gemeente op basis van een inventarisatie van het huidige beleid en in samenspraak met de raadswerkgroep, die is opgericht in het kader van de Omgevingsvisie, een vijftal thema's gedefinieerd.

1. Gezonde leefomgeving
2. Wonen
3. Voorzieningen, sport en recreatie
4. Mobiliteit en bereikbaarheid
5. Economie en glastuinbouw

* Het onderwerp duurzaamheid zal in de Omgevingsvisie onder de verschillende thema's terugkomen.

Naast de inventarisatie van het huidige beleid zijn er in deze fase enkele sessies geweest met de raadswerkgroep Omgevingsvisie. De bovenstaande thema's zijn ook in deze sessies aan bod gekomen. In deze fase is een drietal vragen gesteld aan de raadswerkgroep. De raadswerkgroep is gevraagd of dezelfde raadsleden betrokken blijven, wat de prioritering is van de bovenstaande thema's (met het oog op de kleuring van de Omgevingsvisie) en of er in de participatie rekening gehouden moet worden met bepaalde procedurele of inhoudelijke kaders.

Fase 2. Kaderstelling in participatie; duiding thema's en welke richting voor Aalsmeer?

In de tweede projectfase gaat de gemeente in gesprek met inwoners, bedrijven en organisaties in Aalsmeer om duiding te geven aan de thema's en om richting te bepalen. Eindresultaat van deze fase is dat prioritering is aangebracht en opgehaald is wat de inwoners, bedrijven en organisaties belangrijk vinden voor Aalsmeer door ze actief te betrekken bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie. De prioritering van de thema's bepaalt hoe we de kernopgaven verder gaan invullen en dient als richting voor de nog op te stellen Omgevingsvisie van Aalsmeer.

Fase 3. Concept Omgevingsvisie Aalsmeer

In de derde projectfase komen we tot een concept Omgevingsvisie. Hierin wordt de opgehaalde prioritering van de thema's uit de tweede fase verwerkt. Het eindresultaat van deze projectfase is een concept Omgevingsvisie die gereed is voor besluitvorming.

Fase 4. Vaststelling Omgevingsvisie Aalsmeer

In de laatste projectfase is er een definitief concept Omgevingsvisie opgeleverd, die ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De formele zienswijze procedure gaat van start. Ingediende zienswijzen worden beoordeeld en waar nodig en mogelijk meegenomen in de definitieve Omgevingsvisie.

1.3. In welke fase zit het project nu?

Momenteel bevinden we ons in de tweede projectfase. De eerste projectfase is zo goed als afgerond. Het beleid is geïnventariseerd en er zijn vijf thema's geformuleerd. In de tweede projectfase gaan we samen met inwoners, bedrijven en organisaties uit Aalsmeer de thema's verder gaan duiden en prioritering van de opgaves bepalen. De focus van deze participatieaanpak is gericht op fasen twee en drie.

1.4. Wat is het participatiedoel en de ruimte voor inbreng?

Het participatiedoel geeft richting in de manier waarop we met inwoners, bedrijven en organisaties uit Aalsmeer in gesprek gaan en geeft handvaten voor het managen van verwachtingen. Bovendien staat het participatiedoel in relatie tot de mogelijke ruimte voor inbreng (informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren of meebeslissen). Voor de Omgevingsvisie Aalsmeer zijn de volgende participatiedoelen relevant:

1. Bewustwording maatschappelijk vraagstukken

   Het is van belang dat diverse doelgroepen kennis opdoen over maatschappelijke vraagstukken die samenhangen met de thema's die voor Aalsmeer belangrijk zijn. Wat betekenen deze vraagstukken voor Aalsmeer voor de inwoner, de ondernemer en de leverancier? Door diverse doelgroepen te informeren doen hier kennis over op en krijgen ze inzicht in hun eigen rol. De focus ligt hierbij op informeren. Deelnemers kunnen verhelderingsvragen stellen en feedback geven.

2. Vergroten inhoudelijke kwaliteit

   De focus bij dit participatiedoel ligt op het inbrengen van expertise en ervaringen, waarmee het beleid inhoudelijk en kwalitatief beter wordt. Door dialoog met doelgroepen ontstaat er een beter beeld van wat er speelt en wat diverse groepen belangrijk vinden.

3. Begrip en legitimiteit voor gemaakte keuzes

   Door samen in gesprek te zijn, krijgen diverse groepen begrip voor andere standpunten en gemaakte keuzes. Dit zorgt voor legitimiteit bij de besluitvorming.

2. Met wie waarover in gesprek?

2.1. Participatievragen

In het participatietraject van de Omgevingsvisie staat een aantal participatievragen centraal. Participatievragen zijn vragen die we met behulp van participatie willen beantwoorden. Voor het participatietraject van de Omgevingsvisie hebben we drie participatievragen gedefinieerd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen vragen voor projectfase twee en drie.

Participatievragen Omgevingsvisie Aalsmeer fase 2

- Participatievraag 1: Wat verstaat u onder deze vijf thema's en wat betekent dit voor u als ondernemer, inwoner, etc.)? Mist u hierin iets?
    - Gezonde leefomgeving
    - Wonen
    - Mobiliteit en bereikbaarheid
    - Voorzieningen, sport en recreatie
    - Economie en glastuinbouw
- Participatievraag 2: Hoe zou u deze thema's prioriteren?

Participatievragen Omgevingsvisie Aalsmeer fase 3

- Participatievraag 3: Dit is de concept Omgevingsvisie van gemeente Aalsmeer, uitgewerkt op basis van de opgehaalde prioritering van de thema's. Heeft u vragen/opmerkingen?

2.2. Doelgroepen

De Omgevingsvisie van Aalsmeer is voor verschillende doelgroepen van belang. De gemeente Aalsmeer vindt het belangrijk om deze doelgroepen ieder goed mee te nemen in het proces. Hieronder omschrijven we tussen welke doelgroepen we onderscheid maken en bepalen we hun betrokkenheid en rol in het participatieproces.

Gemeente Aalsmeer

Beslissers

Gemeenteraad: de Omgevingsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De raadsleden worden via de raadswerkgroep gevraagd om inhoudelijke en procesmatige inbreng. Daarnaast worden zij ook geïnformeerd over de voortgang van het proces en de resultaten. Ook kunnen zij worden uitgenodigd als toehoorder bij de participatiegesprekken.

College van B&W: legt de concept Omgevingsvisie uiteindelijk ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. We betrekken het college nauw bij deze participatieaanpak en de bijbehorende resultaten.

Projectteam/kernteam: het projectteam/kernteam heeft een belangrijke rol in de uitvoering van het participatieproces. Zij zijn verantwoordelijk voor het participatieproces, het organiseren van de gesprekken en de vertaling van de input naar de concept Omgevingsvisie.

Participanten

Partners: partners hebben een rol om inbreng te geven voor de Omgevingsvisie gedurende het participatieproces. In Afbeelding 1 staan een aantal voorbeelden van een uitgebreide lijst met partners.

Publieksgroepen: alle andere doelgroepen zullen in meer of mindere mate interesse hebben om te participeren. Denk bijvoorbeeld aan sportverenigingen, een wijkoverleg en uiteraard inwoners en ondernemers. In Afbeelding 2 staan een aantal voorbeelden van een uitgebreide lijst met publieksgroepen.



Afbeelding 1. Voorbeelden van partners

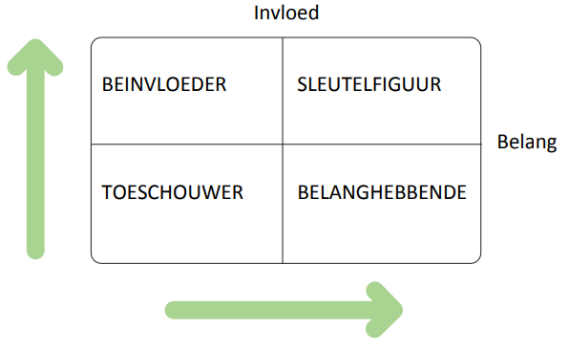
Afbeelding 2. Voorbeelden van publieksgroepen



Voor de participanten is de Omgevingsvisie van belang. Zij zullen de effecten ervan ervaren en/of kunnen invloed uitoefenen. Het is belangrijk om de participanten goed mee te nemen in het proces. De participanten kunnen een verschillende mate van betrokkenheid kennen. Dit brengen we in beeld met een omgevingsanalyse (zie Afbeelding 3). Hierin maken we onderscheid tussen vier verschillende soorten betrokkenen:

- **Toeschouwer:** de toeschouwer komt meestal in aanmerking voor het geringste participatieniveau “beperkte participatie”. Toeschouwers hebben weinig invloed en weinig belang.
- **Beïnvloeder:** deze groep heeft wel invloed, maar geen hoog belang bij de ontwikkelingen of plannen. We halen informatie bij hen op en zorgen ervoor dat onze plannen in lijn zijn met de wensen/ belangen van deze partijen.
- **Belanghebbende:** belanghebbenden hebben een groot belang, maar niet altijd invloed. Het is de uitdaging de juiste middelen in te zetten om hen nauw te betrekken in de participatie.
- **Sleutelfiguur:** deze persoon of groep heeft veel invloed én een groot belang bij de plannen of ontwikkeling. Hen betrekken we nauw bij de totstandkoming van een plan of visie.

Afbeelding 3. Omgevingsanalyse



Gemeente Aalsmeer

Omgevingsanalyse van partners
Als we de omgevingsanalyse van de partners bekijken in Afbeelding 4, zien we dat deze allen in meer of mindere mate terecht komen in het kwadrant van sleutelfiguur. Deze groepen kunnen we in de participatie dan ook als één participatiegroep benaderen.

Enkele voorbeelden van partners van Aalsmeer zijn medeoverheden, brandweer, netbeheerders en de vervoerregio. De getoonde afbeelding bevat niet alle betrokken partners die we voor de Omgevingsvisie benaderen. De volledige lijst van partners is te vinden in de bijlage.

Afbeelding 4. Omgevingsanalyse partners



Omgevingsanalyse publieksgroepen
Bij de omgevingsanalyse van de publieksgroepen zien we bij de meeste groepen een beperktere invloed maar het belang voor alle is nog steeds bovengemiddeld. De groep ondernemers is hierbij een uitzondering. Dit komt door een paar grote invloedrijke ondernemers. Toch willen we deze meenemen in het kwadrant van belanghebbende. Deze groepen kunnen we in de participatie dan ook als één participatiegroep benaderen. De getoonde afbeelding bevat niet alle betrokken groepen die we voor de Omgevingsvisie benaderen. De volledige lijst met alle publieksgroepen is te vinden in de bijlage.

Afbeelding 5. Omgevingsanalyse publieksgroepen



Gemeente Aalsmeer

3. Hoe in gesprek? De participatieaanpak

In de participatieaanpak zijn de projectfasen leidend. In onderstaand overzicht zetten we per projectfase uiteen waarom we in gesprek willen, met wie we in gesprek willen, hoe we in gesprek willen en welke rol de gesprekspartners krijgen. De benoemde doelgroepen zijn in het vorige hoofdstuk ‘Met wie waarover in gesprek?’ toegelicht.

Fase	Eindresultaat	Participatie doel en -ruimte	Participatievragen	Doelgroepen	Betrokkenheid	Afzender	Gespreksvorm
Fase 1	Voorbereiding klaar en kaders en input van de raadswerkgroep mee voor de participatie	Beslissers	Er zijn 3 vragen gesteld aan de raadswerkgroep; over de betrokken raadsleden, over prioritering en focus van de thema’s en de participatie kaders	Gemeenteraad	Kaderstellend en meebeslissen	Projectgroep	Presentatie met vragen
Fase 2	We hebben inzichtelijk wat belangrijk is (en waarom) voor verschillende groepen van de Aalsmeerse samenleving	Kwaliteit: raadplegen en waar mogelijk adviseren	5 thema’s die we in de Omgevingsvisie voor de toekomst van Aalsmeer zien: 1. Gezonde leefomgeving 2. Wonen 3. Voorzieningen, sport en recreatie 4. Mobiliteit en bereikbaarheid 5. Economie en glastuinbouw Participatievraag 1: Wat verstaat u hieronder en wat betekent dit voor u als ondernemer, inwoner, etc.?’ Mist u hierin iets? Participatievraag 2: Hoe zou u deze thema’s prioriteren?	Publieksgroepen	Belanghebbend	Gemeente	Online vragenlijst Dorpsgesprek via loting voor inwoners Ambitie carrousel voor publieksgroepen (zie bijlage voor uitgebreide lijst)

Gemeente Aalsmeer

Fase 2	We hebben inzichtelijk wat en waarom belangrijk is voor de partners	Kwaliteit: adviseren.	5 thema's die we in de Omgevingsvisie voor de toekomst van Aalsmeer zien. 1. Gezonde leefomgeving 2. Wonen 3. Voorzieningen, sport en recreatie 4. Mobiliteit en bereikbaarheid 5. Economie en glastuinbouw Participatievraag 1: wat verstaat u hieronder en wat betekent dit voor u als partner van de gemeente? Mist u hierin iets? Participatievraag 2: Hoe zou u deze thema's prioriteren?'	Partners	Sleutelfiguur	Gemeente	2 sessies (Zie bijlage voor uitgebreide van partners)
Fase 3 Concept Omgevingsvisie	Definitieve concept Omgevingsvisie gereed voor besluitvorming	Informeren en mogelijkheid tot adviseren door middel van het indienen van zienswijzen.	Participatievraag 3: Dit is de concept Omgevingsvisie van gemeente Aalsmeer, uitgewerkt op basis van de opgehaalde prioritering van de thema's. Heeft u vragen/opmerkingen?	Allen		Gemeente	*Live Webinar*

3.1. Toelichting participatieaanpak

We geven een toelichting op de participatieaanpak en zetten per fase uiteen waarom, waarover, met wie en hoe we in gesprek gaan met de omgeving. Hierbij omschrijven we in hoofdlijnen hoe de fases en bijbehorende gespreksrondes eruit komen te zien.

Algemene toelichting Fase 2
In de eerste fase hebben we op basis van bestaand beleid en input van de raadswerkgroep 5 thema's voor gemeente Aalsmeer geformuleerd. In fase 2 willen we deze thema's verder duiden en prioriteren. Om tot een prioritering te komen die verwerkt kan worden in de Omgevingsvisie, is het eerst van belang om de 5 thema's verder te duiden. Hiervoor halen we input en expertise op uit de omgeving, met als doel het verduidelijken en verbeteren van de kwaliteit van het beleid. De ruimte voor inbreng is raadplegen. De participatievraag die we beantwoord willen hebben is: 'Dit zijn de 5 thema's voor de toekomst van Aalsmeer. Wat verstaat u hieronder en wat betekent dit voor u?' en 'Hoe zou u deze thema's prioriteren?' Om antwoord te krijgen op deze participatievragen gaan we in gesprek met verschillende publieksgroepen (zie hoofdstuk 2). Hierbij houden we rekening met het taalniveau van de doelgroep en hanteren we taalniveau B1.

Tijdens deze fase informeren we publieksgroepen ook over de nieuwe Omgevingswet en de bijbehorende Omgevingsvisie. Wat houdt de wet precies in? En wat is een Omgevingsvisie? Met als doel: het creëren van bewustwording rondom dit thema. Het informeren over de Omgevingswet en -visie kan worden gecombineerd met het uitnodigen voor de participatiegesprekken (zie ook hoofdstuk 4.1. Communicatie).

Parallel hieraan werkt de projectgroep multidisciplinair samen met betrokken beleidsambtenaren teneinde de impact en gevolgen voor de uitvoeringspraktijk van de Omgevingsvisie in kaart te brengen. Er wordt helder omschreven (in de nota reikwijdte en detail en de MER/ OER) wat inzetten op een bepaald thema in de praktijk betekent voor het dorp of voor de andere thema's.

Participatievormen

- Digitale enquête: via participatie.aalsmeer.nl voor alle Aalsmeerders, ook fysieke versie beschikbaar voor kwetsbare groepen;
- Ambitiecarrousels: voor alle publieksgroepen zoals wijkoverleggen, de dorpsraad, etc;
- Werksessies met partners (ambitiecarrousel en terugkoppeling);
- Dorpsgesprek via loting: door middel van een a-selecte steekproef nodigen we inwoners van 16 - 80 jaar oud om in gesprek te gaan over de participatievragen;
- Sessie met de Kinderraad.

Digitale enquête
Om de vijf thema's verder te duiden, willen we een digitale enquête verspreiden via het voor veel inwoners bekende participatieplatform. Tevens is het ook mogelijk om een fysiek exemplaar te vragen en zijn deze te vinden op plekken in het dorp zoals de bibliotheek, buurtcentra en zorgcentra. In de enquête kunnen bijvoorbeeld vragen aan bod komen over wat de deelnemers onder elk thema verstaan, wat deze thema's betekenen voor hun eigen leven en hoe zij de thema's prioriteren en waarom.

Een enquête is een laagdrempelige manier om mee te denken en je mening te geven (raadplegen). Een bijkomend voordeel van een vragenlijst is eigen tijd en tempo ingevuld kan worden. Het nadeel is dat er geen mogelijkheid is om door te vragen of te verdiepen op de gegeven antwoorden.

Ambitiecarrousel voor publieksgroepen (2x)
Voor de betrokken groepen willen we twee ambitie carrousels op verschillende locaties in Aalsmeer organiseren. De deelnemers worden verdeeld in groepjes van maximaal 10 personen met in iedere groep verschillende belangen aan ‘tafel’. Elke X aantal minuten komt er een ‘themadrager’ langs die een toelichting geeft op het betreffende thema en (de score op) bijbehorende ambities en thema’s. Vervolgens gaat de groep met elkaar in gesprek over wat het thema voor hem/haar betekent. Na een aantal minuten komt een volgende ‘themadrager’ langs die een beschrijving geeft van zijn/haar thema en zo gaat dit door totdat alle thema’s langs zijn geweest. Elke groep wordt begeleid door iemand van het kernteam en een inhoudelijk beleidsambtenaar, die ervoor zorgen dat de juiste input wordt opgehaald om de thema’s verder te duiden. Een dergelijke gespreksvorm is erg geschikt voor verdieping en interactie. Raadsleden kunnen bij deze gesprekken aanwezig zijn, bijvoorbeeld in de rol van toehoorder. Een nadeel van deze methode is dat we minder mensen kunnen bevragen dan met een enquête. Daarentegen krijgen we wel meer kwalitatieve inbreng met deze methode.

Dorpsgesprek via loting
Voor een representatieve en inclusieve aanpak willen we een dorpsgesprek organiseren via loting met een a-selecte steekproef. De deelnemers worden willekeurig geselecteerd uit de bewoners van het dorp, zodat een breed scala aan meningen en perspectieven aan bod komt. Tijdens het dorpsgesprek maken we gebruik van Mentimeter vragen om de meningen en ideeën van de deelnemers te verzamelen. Een externe voorzitter leidt het gesprek en stelt verdiepingsvragen op basis van de antwoorden die via Mentimeter zijn gegeven. Dit zorgt voor een interactieve en diepgaande discussie over de relevante thema's en onderwerpen.

Deze gespreksvorm bevordert interactie en verdieping, en helpt ons om waardevolle inzichten en ideeën van de bewoners te verzamelen. Raadsleden kunnen aanwezig zijn als toehoorders om direct inzicht te krijgen in de zorgen en wensen van de bewoners.

Werksessies met betrokken partners
Voor de participatie met de partners houden we 2 werksessies. In de eerste sessie zullen we ook de ambitie/thema carrousel doen. De tweede werksessie geven we een terugkoppeling van wat we de eerste werksessie hebben opgehaald en geven we de ruimte voor verdere aanvullingen.

Fase 3. Concept Omgevingsvisie
De projectgroep werkt de prioritering van de thema’s uit, met als eindresultaat van de derde fase: een concept Omgevingsvisie. Voordat deze ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad, leggen we de concept Omgevingsvisie nog één keer terug aan de diverse doelgroepen. Met als doel om alle betrokkenen goed te informeren over de resultaten. Hierbij stellen we de volgende participatievraag: ‘Dit is de concept Omgevingsvisie van gemeente Aalsmeer, uitgewerkt op basis van de opgehaalde prioritering van de thema’s. Heeft u vragen/opmerkingen?’ De inspraakperiode begint dan met een presentatie van het concept door middel van een *live webinar*.

Live Webinar
Om de verschillende doelgroepen te informeren over de concept Omgevingsvisie én tegelijkertijd de gelegenheid te geven om vragen te stellen, is een *live webinar* een geschikte gespreksvorm. Voorafgaand aan de live uitzending wordt de concept Omgevingsvisie gedeeld via het participatieplatform. Eventueel kunnen we een oproep doen om vooraf vragen in te dienen, zodat je die tijdens de live uitzending kunt beantwoorden. In de live uitzending geeft de gemeente een toelichting op de concept Omgevingsvisie en kunnen kijkers ook nog vragen stellen via de chat, die vervolgens live beantwoord worden. Via participatie.aalsmeer.nl wordt terugkoppeling gegeven over alle participatiegesprekken.

4. Organisatie van de participatie

Een goede communicatieaanpak is een belangrijke succesfactor in dit participatieproces. Voordat we in gesprek gaan met de omgeving over de vijf thema's, is het noodzakelijk inwoners en partners Aalsmeer te informeren over de Omgevingsvisie. Wat houdt het precies in? We informeren de groepen en houden ze op de hoogte van de voortgang van het project door middel van het participatieplatform, participatie.aalsmeer.nl, met daarop achtergrondinformatie, kaders en veel gestelde vragen (en antwoorden). Ook het terugkoppelen over de participatie zal hier plaatsvinden.

4.1. Organisatie en besluitvorming

In dit participatietraject is de portefeuillehouder RO bestuurlijk opdrachtgever en gemeentesecretaris/ directeur Sjoerd Vellenga ambtelijk opdrachtgever. Opdrachtnemer en projectleider is Martijn Contant. Hij wordt ondersteund door de projectgroep bestaande uit: Anne Visser (Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling), Rens Kouwenhoven (Strategisch Adviseur Fysiek Domein), Ramses Luijendijk (Senior Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling), Martijn Oxener (Stedenbouwkundig Adviseur), Lisanne van der Pal (Beleidsadviseur Sport, Kunst & Cultuur) en Max Wouda (Adviseur Fysiek Domein). De projectgroep is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze participatieaanpak.

4.2. Management participatie en communicatie

Bij het participatietraject is ook participatie-adviseur (Sharon Snoek) betrokken. De participatie-adviseur adviseert bij alle participatie activiteiten. De eindverantwoordelijkheid ligt bij de projectmanager.

4.3. Communicatie

De volgende kanalen zullen we inzetten om voor het benaderen van de Aalsmeerse samenleving:

- Mailfunctie van participatie.aalsmeer.nl;
- Nieuwe Meerbode; Aalsmeer Vandaag; NieuwsinAalsmeer; Radio Aalsmeer
- Bekende georganiseerde groepen via mail;
- Sociale media zoals Facebook in Instagram.

4.4. Planning

Onderstaand de planning voor het uitvoeren van de participatieaanpak voor de Omgevingsvisie Aalsmeer.

Projectfasen	Wanneer?
Fase 1 afronden	Maart 2025
Vaststelling participatieaanpak door college van B&W en gemeenteraad	Mei 2025
Fase 2. Duiding thema's en prioritering thema's	Q2 – Q4 2025

Gemeente Aalsmeer

Fase 3. Opstellen Omgevingsvisie	Q2 – Q4 2025
Ter inzage leggen Omgevingsvisie	Q1 2026
Informeren (nieuwe) raad stand van zaken en bijpraten	Q3 2026
Vaststelling Omgevingsvisie	Eind Q3 – Q4 2026

Gemeente Aalsmeer

Bijlage

5.1. Lijst met publieksgroepen en partners

Publieksgroepen	Partners
Adviesraad Sociaal Domein	Alliander
Amstellandzorg	Amstelland Meerlanden
Amstelring	Bestuurlijke Regie Schiphol (BRS)
ATC Bloemenlust	Brandweer en Politie
AVA AVA	Gemeente Amstelveen
BC Space Shuttle	Gemeente Haarlemmermeer
Bewoners Omgeving Schiphol	Gemeente Kaag en Braassem
Buurthuis 't Middelpunt	Gemeente Uithoorn
Buurtvereniging Ons Aller Belang	GGD Amsterdam
BVA	Holland-Rijnland
Chung Do Kwan	Hoogheemraadschap van Rijnland
Connexxion	Maatschappelijke Raad Schiphol
Cultuurpunt Aalsmeer	Metropoolregio Amsterdam
Dansschool Pleunie	Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
Danssschool Bogaart	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
De Bibliotheek Amstelland	Provincie Noord-Holland
De bovenlanden Aalsmeer	PWN (drinkwaterbedrijf)
De Bovenlanden Aalsmeer	RES Energieregio Noord-Holland Zuid
De Trimmers	Royal Flora Holland
De Vries Groep	Samenwerkingsverband Holland Rijnland
Diverse watersport verenigingen p.m.	Samenwerkingsverband Hollandse Plassen
Dorpshuis Kudelstaart	Schiphol
Dorpsraad Kudelstaart	Stedin
Duikteam Thamen	Tennet
DWS	Vervoerregio Amsterdam
ESA	Vervoerregio Amsterdam
FC Aalsmeer	Waterschap AGV
Fietsersbond	Gezamenlijk Wijkoverleg Aalsmeer
Flower Art Museum	
GGZ ingeest	
Glastuinbouw Nederland regio Noord-Holland	
Greenpark Aalsmeer	
Greenpark Handbal Aalsmeer	
Greenport Aalsmeer	
Groei en Bloei Aalsmeer	

Gemeente Aalsmeer

Groene Hart
Gro-up Buurtwerk Aalsmeer
Habion (wonen-zorg)
HAGRO (Huisartsengroep)
Happy2Dance
Huurdersvereniging Aalsmeer Kudelstaart
Humanitas
Jongerenraad Aalsmeer
Kinderopvang
Kinderraad Aalsmeer
Koninklijke Horeca NL
Legmeervogels
LTO glastuinbouw Nederland
M.G.C. Aalsmeer
Mantelzorg en Meer
Movementality sportles
Nieuw ondernemend Aalsmeer
Oceanus
Ondernemersfonds MeerAalsmeer
Ondernemersfonds Ophelia Vooruit
Ons Tweede Thuis - (licht) verst.beperkten
OSV Airsport
Participe
Radio Aalsmeer
RDGA Academy
RKDES handbal
RKDES voetbal
SAWP (Stichting Aalsmeer Westeinder Promotie)
Schoolbesturen basisonderwijs
Schoolleiders VO en MBO
Sportpunt Omnia
St. VZOD Schaatsen/skeeleren
Stichting Anders
Stichting Buurthuis Hornmeer
Stichting Caravelas Negras
Stichting Kunst en Cultuur Aalsmeer
Stichting Nieuw Aalsmeer
Stichting Oud Aalsmeer
Stichting Wijkraad Hornmeer
Stichting Wijkraad Oost
Target
Tuinders uit Aalsmeer

Gemeente Aalsmeer

TV ALL OUT	
TV Kudelstaart	
Voetjebal	
Volant '90	
Vrouwen Badmintonclub Slagvaardig	
VZOD	
Wakeboard & Waterski vereniging	
Washindo dojo	
Windsurfvereniging Aalsmeer	
Winkeliers Aalsmeer-Oost (Poldermeesterplein)	
Woningbouwvereniging Eigen Haard	
WV Aalsmeer	
WV Nieuwe Meer	
WV Schiphol	
Zorg en Zekerheid	
Zorgcentra Meerlanden	
Zorgcentra Meerlanden (Kloosterhof)	
Zorggroep Aalsmeer	
Zeilschool Aalsmeer	

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido)
19/05/2025 12:07:00 CEST
ID: 3d6131ee-cdad-48a4-8d58-709a6e01be69
Auth: Scribble

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd)
16/05/2025 12:55:43 CEST
ID: 3d6131ee-cdad-48a4-8d58-709a6e01be69
Auth: Scribble

Zaaknummer:	Z21-020283	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** A.Rustenhoven 020-5404911 a.rustenhoven@amstelveen.nl Stedelijke Ontwikkeling
B&W vergadering	13 mei 2025	
Portefeuillehouder:	wethouder S. Spaargaren	

Onderwerp
Aangepast paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer vaststellen vanwege tussenuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer met planidentificatie NL.IMRO.0358.PP02-VG02 gewijzigd vast te stellen;
2. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie BGT met datum 15 juni 2021;
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting
Tussen partijen zijn afspraken gemaakt om zich maximaal in te spannen om het bouwplan (4 woontorens ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten (Short-Stay) met in totaal maximaal 480 bedden en 1 toren met 24 woningen (maximaal 96 bedden) bestemd voor de reguliere verhuur) te realiseren.

Om invulling te kunnen geven aan deze afspraken, lopen we momenteel tegen een beperking aan. Onder het (nieuwe) paraplubestemmingsplan moet er bij afwijkingen getoetst worden aan de provinciale verordening die het realiseren van logiesfuncties op een bedrijventerrein slechts toe staat voor een maximale termijn van 10 jaar. Dit houdt in dat permanente logiesfuncties op bedrijventerreinen op basis van de huidige provinciale regelgeving niet zijn toegestaan. Als enkel het bestemmingsplan Hornmeer geldt op deze locatie zijn er geen beperkingen voor de permanente logiesfunctie en hoeft er niet aan de provinciale verordening getoetst te worden. Om het bouwplan te kunnen realiseren en tegelijkertijd de werking van het paraplubestemmingsplan voor de rest van de gemeente in stand te houden, wordt voorgesteld de plangrens van het paraplubestemmingsplan aan te passen (in het kader van de bestuurlijke lus), zodat het perceel Lakenblekerstraat 64 (hoek Lakenblekerstraat/Legmeerdijk) buiten de reikwijdte van het paraplubestemmingsplan valt.

Doel
Uitvoering geven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Raad van State) van 26 juli 2023 voor wat betreft gewijzigd vaststellen door het aanpassen van de plangrens.

Prestatie
Het paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer gewijzigd vaststellen.

Voorgeschiedenis en context
World Trade Flower Hotel B.V. (hierna: WTFH) is voornemens het perceel, aan de Lakenblekerstraat 64, te ontwikkelen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van

arbeidsmigranten. De gemeente en WTFH zijn verwikkeld in twee gerechtelijke procedures ten aanzien van voorgenomen ontwikkelingen op het Perceel, te weten:
a. Procedure Raad van State: Paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer
b. Hoger beroep Raad van State- intrekkingsbesluit d.d. 25 mei 2021 (hotel).

Parallel aan deze lopende procedures hebben partijen afspraken gemaakt om zich maximaal in te spannen om het bouwplan mogelijk te maken.

Toelichting procedures
Hoger beroep intrekkingsbesluit
Op 1 april 2020 is aan WTFH een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een hotel met 395 kamers resulterende in 790 bedden en een halfverdiepte parkeergarage en drie in- en uitritten op het Perceel. Op 1 april 2021 en 19 mei 2021 is door de afdeling "Veiligheid en handhaving" van de gemeente Aalsmeer geconstateerd dat er nog niet gestart was met de bouw- en/of aanlegwerkzaamheden ter uitvoering van de omgevingsvergunning voor de bouw van een hotel van 1 april 2020.
Daarop heeft het college bij besluit van 25 mei 2021 de omgevingsvergunning voor de bouw van het hotel ingetrokken, omdat hiervan gedurende de in artikel 2.33, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wabo genoemde termijn van 26 weken geen gebruik is gemaakt. Deze zaak is thans aanhangig bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State, hierna: 'de Afdeling Bestuursrechtspraak'. De mondelinge behandeling moet nog plaatsvinden;
Op 23 oktober 2020 heeft de eigenaar een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebruik van het perceel in strijd met het bestemmingsplan "Hornmeer". Het strijdig gebruik betreft de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in het te bouwen hotel. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze aanvraag bij besluit d.d. 29 januari 2021 geweigerd wegens strijd met het voorbereidingsbesluit van 17 september 2020. Tegen dit besluit is door WTFH bezwaar gemaakt. Bij besluit d.d. 7 juli 2021 is dit bezwaar gegrond verklaard en is het besluit van 29 januari 2021 herroepen en is de aanvraag alsnog buiten behandeling gesteld.

Paraplubestemmingsplan
Bij besluit van 2 december 2021 heeft de gemeenteraad het Paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer vastgesteld. Dit Paraplubestemmingsplan maakt het mogelijk om een kamerverhuurbedrijf met maximaal 250 bedden te exploiteren. Tegen het besluit van de raad tot vaststelling van het Paraplubestemmingsplan heeft WTFH beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

In de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 26 juli 2023 is het college opgedragen om "binnen 12 weken na verzending van de uitspraak, met inachtneming van deze uitspraak, alsnog de bovengrens van 250 bedden en 250 personen voor de hele gemeente Aalsmeer, als bedoeld in artikel 3 van de Planregels, toereikend te motiveren en daarbij eveneens toereikend te motiveren dat artikel 3 van de Planregels in overeenstemming is met artikel 15, derde lid, van de dienstenrichtlijn, dan wel een gewijzigd of nieuw besluit te nemen (…)".

Parallel aan deze lopende procedures hebben partijen afspraken gemaakt om zich maximaal in te spannen om het bouwplan (4 woontorens ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten (Short-Stay) met in totaal maximaal 480 bedden en 1 toren met 24 woningen (maximaal 96 bedden) bestemd voor de reguliere verhuur) te realiseren.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit
1. *Voorstel aan de gemeenteraad om bestemmingsplan*

Het college stelt de raad voor om het paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft de aanpassing van de plangrens door het perceel van WTFH uit het plangebied te knippen. Met deze wijziging ontstaat er geen strijd met de provinciale omgevingsverordening bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwplan van WTFH.

2. *Topografische ondergrond.*
   Op grond van de wet- en regelgeving is bepaald dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient te worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt.

3. *Geen exploitatieplan vaststellen*
   Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. Er is daarmee geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Keuzemogelijkheden/alternatieven
N.v.t.

Participatie
N.v.t.

Kanttekeningen en risico's
N.v.t.

Financiën
Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. Er is daarmee geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Vervolgstappen
Uitvoering en procesplanning
Tegen het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Er is alleen beroep mogelijk tegen de wijziging. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden. Het indienen van beroep schorst de gevolgen van het besluit niet. Indien beroep wordt ingesteld, kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Evaluatie
N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten
N.v.t.

Bijlagen
Bijlage 1 Toelichting paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer;
Bijlage 2 Bijlage toelichting paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer;
Bijlage 3 Regels paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer;
Bijlage 4 Verbeelding paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer;

De secretaris, De voorzitter,

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

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Aalsmeer

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders, d.d. 13 mei 2025, zaaknummer Z21-020283;

gelet op artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet en artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer met planidentificatie NL.IMRO.0358.PP02-VG02 gewijzigd vast te stellen;
2. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie BGT met datum 15 juni 2021;
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 juni 2025.

De griffier,

H.R.E. Hofland

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

REGELS

Paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 3
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Reikwijdte 5
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 6
Artikel 3 Partiële herziening inzake kamerverhuurbedrijven 7
Hoofdstuk 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 8
Artikel 4 overgangsrecht 9
Artikel 5 slotregel 10

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer" van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.PP02-VG02 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

In de regels van de in het plangebied geldende bestemmingsplannen worden de onderstaande begripsbepalingen toegevoegd of vervangen:

1.3 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.4 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.

Artikel 2 Reikwijdte

2.1 Herziening bestemmingsplannen:

Dit bestemmingsplan herziet alle bestemmingsplannen op de wijze zoals is aangegeven in artikel 2.2 en 2.3 van dit bestemmingsplan.

2.2 Aanvullende of vervangende begrippen

De begrippen van de bestemmingsplannen worden aangevuld of vervangen met de begrippen zoals is aangegeven in artikel 1.1 van dit bestemmingsplan.

2.3 Herziening regels

De regels van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in paragraaf 1.3 van de toelichting worden gewijzigd in die zin dat alle regels die betrekking hebben op kamerverhuurbedrijven worden aangevuld met de regel zoals opgenomen in artikel 3.1 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Partiële herziening inzake kamerverhuurbedrijven

Onderstaande regel heeft betrekking op de bestemmingen die de functie kamerverhuurbedrijf mogelijk maken. Het betreft onder meer, maar niet uitsluitend, de bestemming “Bedrijventerrein” met een aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein – horeca” dan wel “specifieke vorm van bedrijventerrein – kamerverhuurbedrijf”, en de bestemming “Horeca”.

3.1 bestemmingsomschrijving

Binnen de betreffende bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd, voor zover nog niet aanwezig, dat:

a. per bestemmingsvlak mogen maximaal 250 bedden worden geplaatst en mag verblijf worden verstrekt aan maximaal 250 personen, met een verblijfsperiode van minimaal een week en maximaal zes maanden.

Hoofdstuk 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 4 overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht gebruik

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

4.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in lid 4.1, 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.

4.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.1, 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.

4.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 4.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 5 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 26 juni 2025
De griffier, de voorzitter,

TOELICHTING

Paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 3
1.4 Leeswijzer 5
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 6
2.1 Uitgangspunten 6
2.3 Functionele en ruimtelijke uitwerking 6
2.4 Motivatie gemaakte keuzes 6
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 8
3.1 Algemeen 8
3.2 De bestemmingen 8
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 10
4.2 Economische uitvoerbaarheid 10
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 10
4.3 Handhaving 10
HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER 12
5.1 INLEIDING 12
5.2 Provinciaal en regionaal beleid 12
5.3 Gemeentelijk beleid 12
HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT 16

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ingevolge geldende bestemmingsplannen is het mogelijk binnen de bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd en Hotel, met een nadere aanduiding dat kamerverhuurbedrijf is toegestaan, nachtverblijf te verstrekken voor een verblijfsperiode van minimaal een week en maximaal zes maanden, aan personen die elders hun hoofdverblijf behouden. Hiermee wordt voornamelijk de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten geregeld. Met inachtneming van de bouwregels kunnen gebouwen worden gerealiseerd of bestaande locaties worden verbouwd zonder dat er een begrenzing in de regels is opgenomen over de hoeveelheid bedden en/of personen die gebruik kunnen maken van de locatie. Hierdoor is sprake van rechtsonzekerheid voor omwonenden. De gemeente Aalsmeer heeft om die reden een maximum van het aantal personen en bedden per locatie opgenomen in dit bestemmingsplan. Hierbij spelen niet alleen de kwaliteit en veiligheid van de huisvesting voor arbeidsmigranten zelf een rol, maar eveneens de invloed op de woonomgeving en het woongenot van de omwonenden.

Het is wenselijk om een bovengrens op te nemen in bestemmingsplannen om locaties beheersbaar te houden en het dorpse karakter van Aalsmeer te behouden. Dit voorziet tevens in de behoefte van duidelijkheid voor huisvesters, werkgevers, werknemers en omwonenden. Om die reden is aansluiting gezocht naar middelgrote locaties van maximaal 250 bedden en personen. Hoewel deze woonvorm vooral wordt gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is in de regels opgenomen dat het om 250 personen gaat zodat iedereen die wil gebruik kan maken van kamerverhuurbedrijven.

Voorbereidingsbesluit kamerverhuurbedrijf/tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten

Vooruitlopend op dit paraplubestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 17 september 2020 een voorbereidingsbesluit "kamerverhuurbedrijf/tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten" genomen. Met een voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat in de periode, totdat een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, gebouwen zodanig worden gebruikt dat deze het toekomstige (planologische) regime frustreren.

Het voorbereidingsbesluit borgt dat nieuwe ongewenste ontwikkelingen, waarvoor het vigerende bestemmingsplan geen weigeringsgrond biedt, kunnen en moeten worden aangehouden totdat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Passende ontwikkelingen worden uiteraard wel vergund.

Tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Bij besluit van 2 december 2021 heeft de gemeenteraad het Paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer vastgesteld. Dit Paraplubestemmingsplan maakt het mogelijk om een kamerverhuurbedrijf met maximaal 250 bedden te exploiteren. Tegen het besluit van de raad tot vaststelling van het Paraplubestemmingsplan heeft WTFH beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

In de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 26 juli 2023 is het college opgedragen om “binnen 12 weken na verzending van de uitspraak, met inachtneming van deze uitspraak, alsnog de bovengrens van 250 bedden en 250 personen voor de hele gemeente Aalsmeer, als bedoeld in artikel 3 van de Planregels, toereikend te motiveren en daarbij eveneens toereikend te motiveren dat artikel 3 van de Planregels in overeenstemming is met artikel 15, derde lid, van de dienstenrichtlijn, dan wel een gewijzigd of nieuw besluit te nemen (…)”.
Parallel aan deze lopende procedures hebben partijen een vaststellingsovereenkomst gesloten waarbij partijen afgesproken hebben om zich maximaal in te spannen om het bouwplan (4 woontorens ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten (Short-Stay) met in totaal maximaal 480 bedden en 1 toren met 24 woningen (maximaal 96 bedden) bestemd voor de reguliere verhuur).

In het kader van de tussenuitspraak en de daaropvolgende ruimtelijke beoordeling door de gemeente, hebben de gemeente Aalsmeer en WTFH afspraken gemaakt over de invulling van het perceel aan de Lakenblekerstraat 64 in Aalsmeer. Dit betekent dat de beperking van 250 bedden, zoals vastgesteld in het paraplubestemmingsplan, niet van toepassing is op het perceel aan de Lakenblekerstraat 64 en het paraplubestemmingsplan hierop moet worden aangepast.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet in een partiële herziening van alle Aalsmeerse bestemmingsplannen en dient als aanvulling op de vigerende bestemmingsplannen. De vigerende bestemmingsplannen blijven dus gelden. Met het voorliggende paraplubestemmingsplan wordt de tijdelijke huisvesting gemaximaliseerd tot 250 bedden en personen. De ligging en begrenzing van het plangebied, waar dit paraplubestemmingsplan betrekking op heeft, betreft het gehele grondgebied van Aalsmeer uitgezonderde het perceel Lakenblekerstraat 64 (hoek Legmeerdijk/Lakenblekerstraat).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit paraplubestemmingsplan herziet gedeeltelijk alle Aalsmeerse bestemmingsplannen daar waar kamerverhuurbedrijven zijn toegestaan:

Aalsmeer Dorp 2016
Aalsmeerderweg 420-422
Bestemmingsplan Parkmeer
Bestemmingsplan Spoorlaan
Bestemmingsplan Stommeerkade Oost
Bestemmingsplan Uiterweg 401 - wijziging woning en woonarken
Fort Kudelstaart
Green Park Aalsmeer 2017
Bestemmingsplan Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3,5 en 7
Herziening GPA, Middenweg en dg 3, 5 en 7 - Hotel De Zwerm
Green Park Aalsmeer deelgebied 5, bouwgrenzen kavel 1
Green Park Aalsmeer deelgebied 6
Green Park Aalsmeer deelgebieden 9 en 10
Green Park Aalsmeer deelgebied 10 Japanlaan Zuid-Oost
1e Wijziging Green Park Aalsmeer Deelgebied 9 en 10 - Japanlaan/Thailandlaan
Horecavoorziening Kudelstaartseweg 295-297
Hornmeer
Herziening Hornmeer - VVA terrein
1e Herziening Hornmeer - Fusieschool Hornmeer
2e Herziening Hornmeer - Meerval-Roerdomplaan
HOV - verbinding
Kudelstaart 2006
Kudelstaart op onderdelen
Herziening Kudelstaart op onderdelen - Kudelstaartseweg 67-73
Landelijk Gebied Oost
Wijzigingsplan landelijk gebied oost - Aalsmeerderweg naast 376
Wijzigingsplan Landelijk Gebied oost - Machineweg 293a
Wijzigingsplan Landelijk Gebied oost - Machineweg 295a
Wijzigingsplan Landelijk Gebied oost - Machineweg 302b
N196 en Zwarteweg
N201 1e Herziening
N201 - Zone
Partiële herziening bestemmingsplan N201 - Schipholparkeren
Nieuw Calslagen 2016

Nieuw Oosteinde
Nieuw Oosteinde - Machineweg
1e Herziening Nieuw Oosteinde - Hornweg 317
2e Herziening Nieuw Oosteinde - Hornweg 315
Wijzigingsplan bp Nieuw Oosteinde, 1e wijziging
Nieuwe-Oosteinder 1e Herziening
Noordvork
Oosteinderweg 2005
Oosteinderweg 2020
Polderzoom fase 1
Polderzoom fase 2
Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV
Schinkelpolder
Bestemmingsplan Schinkelpolder - Wijzigingsplan Rierwijkeroordweg 33
Bestemmingsplan Schinkelpolder - 1e wijziging
Bestemmingsplan Schinkelpolder - 2e wijziging
Wijzigingsplan Schinkelpolder - Oosteinderweg naast 519
1e Herziening Schinkelpolder t.o. Mr. Jac. Takkade 8
2e Herziening Schinkelpolder - Mr. Jac. Takkade 21
3e Herziening BP Schinkelpolder - Rietwijkeroordweg 66 kwek-Noordpolderweg 13
Wijzigingsplan Schinkelpolder - Oosteinderweg naast 519
Stommeer
1e Herziening Stommeer - Zuiderkerk
Uiterweg 1985
Uiterweg Plasoevers 2005
Uiterweg Plasoevers 2021

<u>Woonarken</u>
Bestemmingsplan Woonarken - Oosteinderweg 319

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk vijf en zes geven de achtergronden op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In hoofdstuk vijf wordt ingegaan op de beleidskaders. In het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer komt overeen met de Gebiedsvisie Aalsmeer en de Structuurvisie Green Park Aalsmeer. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het paraplubestemmingsplan en de visies. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

2.2 Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016

Op 7 juli 2016 is de structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016 vastgesteld.
Deze structuurvisie is van toepassing op bedrijventerrein Green Park maar voor het onderdeel arbeidsmigrantenhotel is de wens vanuit de gemeente om deze te betrekken op heel Aalsmeer.

Om veilige, kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten te stimuleren en overlast te voorkomen, zijn binnen de gemeente Aalsmeer regels opgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met de huisvesting van arbeidsmigranten en wat de structurele en tijdelijke mogelijkheden voor huisvesting in de gemeente zijn.

Op 14 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer hiertoe de kadernota "Ruimte voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten" vastgesteld. Op grond van de kadernota zijn er twee vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten te onderscheiden namelijk langdurig verblijf en relatief kort verblijf.
Dit paraplubestemmingsplan gaat over kort verblijf van maximaal 6 maanden.
Deze vorm van huisvesting vindt vooral plaats op bedrijventerreinen en op (bestaande) locaties in het buitengebied.

Tijdens de behandeling van de Structuurvisie is een amendement aangenomen waarin is opgenomen dat de voorgestelde locaties op Green Park geschikt zijn voor middelgrote voorzieningen tot 250 bedden. Dit is mede ingegeven door marktpartijen die zijn geïnterviewd voor een marktconsultatie over arbeidsmigrantenlogies. Tot 250 bedden is het goed beheersbaar en financieel uitvoerbaar.

Op basis van deze structuurvisie is buiten het bedrijventerrein Green Park op andere bedrijventerreinen alleen kleinschalige voorzieningen voorzien tot maximaal 50 bedden. Met dit paraplubestemmingsplan is het nu dus ook mogelijk om op andere bedrijventerreinen voorzieningen te realiseren tot 250 bedden.
Conform de structuurvisie wordt er niet ingezet op het vullen van één grote locatie, maar op spreiding van de locaties, waarbij het de inschatting is dat 600 tot 1.000 bedden nodig zijn. Dit betekent dat er bijvoorbeeld op 4 locaties middelgrote kamerverhuurbedrijven gerealiseerd kunnen worden. Dit past beter in Aalsmeer dan 1 of 2 grote locaties met kamerverhuurbedrijven.

2.3 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Van tijdelijke huisvesting wordt vooral door arbeidsmigranten gebruik gemaakt maar is voor iedereen te gebruiken. Dit kunnen bijvoorbeeld ook studenten zijn of door personen die gescheiden zijn. Momenteel is er in bestemmingsplannen geen maximum aangegeven aan het aantal personen die per locatie kunnen worden gehuisvest en/of aan het aantal bedden die geplaatst kunnen worden.
Om die reden is het paraplubestemmingsplan op de gehele gemeente van toepassing om te voorkomen dat een kamerverhuurbedrijf in onbegrensde omvang is toegestaan op grond van het planologisch regime.

2.4 Motivatie gemaakte keuzes

De gemeente acht het onwenselijk en onlogisch dat de omvang van huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten en andere kamerverhuurbedrijven in bestemmingsplannen onbegrensd is. In die situatie is er geen zicht op de ruimtelijke impact van een concreet initiatief, doordat onduidelijk is hoeveel mensen op een bepaalde locatie zullen verblijven. Om die reden wordt met het onderhavige bestemmingsplan voorzien in een generieke bovengrens. Bij het stellen van deze bovengrens is er gekeken naar de structuurvisie Green Park Aalsmeer. Daarin is toegelicht dat in het bijzonder initiatieven voor middelgrote huisvestingslocaties tot maximaal 250 bedden worden gestimuleerd. De gemeente is van mening dat het wenselijk is deze benadering breder te hanteren dan alleen voor bedrijventerrein Green Park. Voor de generieke begrenzing van de omvang van kamerverhuurbedrijven zijn wij daarom uitgegaan van de bovengrens van hetgeen onder een middelgrote locatie wordt verstaan. Voor Aalsmeer ligt een opgave om arbeidsmigranten maar ook andere doelgroepen die behoefte hebben aan tijdelijk verblijf zoals studenten of spoedzoekers te kunnen huisvesten. Een spreiding van kamerverhuurbedrijven is vanuit een goede ruimtelijke ordening meer wenselijk dan grote concentraties van kamerverhuurbedrijven. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in zoverre in een eenduidige regeling voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer.

Ook wordt met deze bovengrens de leefbaarheid in een wijk of buurt gewaarborgd en blijft het dorpse karakter van Aalsmeer gehandhaafd. Ook blijkt dat tot 250 personen het beheer beter te regelen is. Door deze regels is het mogelijk de locaties van kamerverhuurbedrijven te verdelen binnen de gemeentegrens. Ook biedt deze aanvullende regel een handvat voor een initiatiefnemer wat toegestaan is en is dit voor een vergunningverlener en handhaver goed te toetsen.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Aalsmeer. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

3.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

<u>Reikwijdte (artikel 2)</u>
Hierin staat welke begrippen er worden aangevuld en welke regels worden herzien.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

<u>Partiële herziening Kamerverhuurbedrijven (artikel 3)</u>
Hierin is de begrenzing van 250 bedden voor maximaal 250 personen per bestemmingsvlak opgenomen, daar waar een kamerverhuurbedrijf is toegestaan. Een bestemmingsvlak is een vlak met dezelfde bestemming. Binnen een bestemmingsvlak kunnen meerdere bouwvlakken zitten. Indien binnen een bestemmingsvlak al 250 bedden voor 250 personen is gerealiseerd, dit kan eventueel in meerdere bouwvlakken, kan binnen hetzelfde bestemmingsvlak niet nog een gebouw komen met een kamerverhuurbedrijf.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

<u>Overgangsrecht (artikel 4)</u>
Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 5)
Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1.1 Inspraak
Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van vrijdag 7 mei 2021 tot en met donderdag 17 juni 2021.
Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er is een zienswijze ingediend. In bijlage 1 is de zienswijze zakelijk weergegeven en heeft het college van burgemeester en wethouders hierop een reactie gegeven.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid
De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt gewaarborgd doordat de ambtelijke kosten die nodig zijn voor de vervaardiging van het bestemmingsplan worden gedekt uit de algemene middelen van de gemeente.

4.2.2 Verhaal van kosten
Het bestemmingsplan bevat geen bouwtitel die voldoet aan de genoemde criteria in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Om deze reden is er geen sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal en is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

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

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

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk het bestemmingsplannen te handhaven en te blijven handhaven.

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in de Omgevingswet terug.

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:
- De prioriteiten bij de uitvoering van voorgenomen activiteiten.
- De methodiek die de gemeente gebruikt om te bepalen of gestelde doelen worden bereikt.
- De objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissingen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen.
- De werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen.
- De afspraken die door de gemeente met de Omgevingsdienst en met de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving zijn gemaakt.
- De wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de gestelde doelen te bereiken.
- De wijze waarop bestuurlijke sancties en de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen.
- De wijze waarop de gemeente handelt na overtredingen die zijn begaan door of in naam van de eigen gemeente of van andere organen behorende tot de overheid.

In de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's worden deze prioriteiten vertaald in daadwerkelijke activiteiten. Jaarlijks evalueren we de uitgevoerde inspanningen en toetsen we de bijdrage aan de beleidsdoelstellingen. Doen we nog de juiste dingen op de juiste wijze of signaleren we ontwikkelingen die een aanpassing van het (ruimtelijke) beleid vragen? Het uitvoeringsprogramma, jaarverslag en de evaluatie worden toegestuurd aan de gemeenteraad.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

5.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 6.

5.2 Provinciaal en regionaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Conclusie
Greenport Aalsmeer is het wereldhandelscentrum voor bloemen en planten.
Hier zijn veel tijdelijke arbeidsmigranten werkzaam. Het is daarom belangrijk dat er voldoende tijdelijke huisvesting en voorzieningen zijn voor arbeidsmigranten passend bij het dorpse karakter van Aalsmeer.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

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

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

Wonen
Op het gebied van wonen wil de gemeente de accenten verleggen en meer aandacht besteden aan de kwaliteit van de woonomgeving. Maar tegelijkertijd wil Aalsmeer ook het woningaanbod op peil houden en in de toekomst geschikte woningen kunnen blijven aanbieden, passend bij de vraag en het karakter van Aalsmeer.
De volgende aspecten zijn daarbij van belang: meer differentiatie in het woningbouwprogramma, aandacht voor de woonomgeving, duurzaam bouwen en duurzame energie, herstructurering en het op peil houden van het woningaanbod.

In het woningbouwprogramma wordt nadrukkelijke aandacht gevraagd voor onder meer de arbeidsmigranten. Gelet op de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer, ligt een toename van het aantal arbeidsmigranten voor de hand. Ook de gemeente is medeverantwoordelijk voor het zoeken van een aanvaardbare oplossing voor dit specifieke woonprobleem. Met dit paraplubestemmingsplan zorgen we ervoor dat locaties voor tijdelijk nachtverblijf passen binnen het karakter van de gemeente Aalsmeer.

Uitvoeringsparagraaf Gebiedsvisie
Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsparagraaf met uitvoeringsagenda van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 vastgesteld. Hierin worden verschillende strategische beleidsvoornemens uitgewerkt in concrete acties. Aangegeven wordt hoe deze activiteiten financieel gedekt worden en op welke termijn deze worden gerealiseerd. De activiteiten en maatregelen worden uitgesplitst in doe-, denk- en droomplannen. Doeplannen kenmerken zich door een hoogste prioriteit waarmee met beperkte middelen snel resultaat kan worden geboekt. Hiermee kan direct aan de slag worden gegaan. Denkplannen hebben ook een hoge prioriteit maar vragen meer onderzoek. Hier dienen vooral kansen benut te worden zodra ze zich voordoen. Tot slot dragen de droomplannen bij aan de ontwikkeling van Aalsmeer maar zijn deze niet op korte termijn realiseerbaar.

Binnen de gemeente Aalsmeer is behoefte aan tijdelijke huisvesting om arbeidsmigranten die tijdelijk in Aalsmeer werken en verblijven een onderkomen te bedienen maar ook voor bijvoorbeeld studenten en gescheiden ouders. Het gaat hierbij om huisvesting van maximaal 6 maanden.

5.3.2 Structuurvisie Green Park Aalsmeer
Om veilige, kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten te stimuleren en overlast te voorkomen, zijn binnen de gemeente Aalsmeer regels opgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met de huisvesting van arbeidsmigranten en wat de structurele en tijdelijke mogelijkheden voor huisvesting in de gemeente zijn.

Op 14 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer hiertoe de kadernota "Ruimte voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten" vastgesteld. Op grond van de kadernota zijn er twee vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten te onderscheiden. Deze tweedeling is met name terug te voeren op het onderscheid tussen wonen (langdurig verblijf) en logies (relatief kort verblijf). Ruimtelijk vertaalt zich deze tweedeling in:
- Langdurig verblijf in woningen, huisvesting in woningen (waaronder ook kamerverhuur in bestaande woningen)
- Kortdurend verblijf/logies, huisvesting op bedrijventerreinen en op (bestaande) locaties in het buitengebied.

Dit bestemmingsplan gaat uit van de kortdurende verblijven waarbij is gekozen om per locatie een maximum van 250 bedden en personen toe te staan.

5.3.3 Woonagenda 2020

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Aalsmeer 2011-2020 vastgesteld. De woonvisie Aalsmeer verwoordt het woonbeleid van de gemeente voor de periode 2011-2020. Speerpunten zijn: het inspelen op woonwensen, een blijvende zorg voor betaalbaarheid, een voldoende aanbod in de sociale huur, een goede woonruimteverdeling, een goede bereikbaarheid van de koopsector, de beperking van de energielasten, meer kansen voor jongeren/starters op de woningmarkt, een zorgzame gemeente en een ombuiging van kwantiteit naar kwaliteit.

Het woonbeleid is vertaald in een woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid. Daarnaast wordt er gestreefd naar een grotere variatie van het woonaanbod. De gemeente zet in op variatie op kleine schaal. Dat sluit aan bij de dorpse sfeer en voorkomt het gevoel in een grootschalige nieuwbouwwijk te wonen.

Begin 2014 is er een herijking van dit woonbeleid geweest. De conclusie uit deze herijking was dat de doelstellingen uit de Aalsmeerse Woonvisie nog steeds van kracht was, maar dat er in de uitvoering een aantal aanpassingen noodzakelijk was. Dit is vastgelegd in de 'Actualisatie uitvoeringsprogramma Woonvisie Aalsmeer 2014'. Als gevolg van veranderende marktomstandigheden, veranderde wetgeving (Woningwet en Huisvestingswet 2015) is er behoefte aan een actueel uitvoeringsprogramma. De Woonagenda voorziet in deze behoefte.

Arbeidsmigranten zijn in Aalsmeer een specifieke doelgroep waarvoor een grote vraag naar kwalitatieve en betaalbare woonruimte is. Specifiek hiervoor heeft de gemeenteraad een kadernota vastgesteld.

5.3.4 Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de "Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018" (hierna Kadernota) vastgesteld. Deze Kadernota stelt de uitgangspunten vast voor een integraal beleidskader (kleinschalige) huisvesting voor arbeidsmigranten en geeft een uitwerking voor een realistisch beheer voor dit beleidskader. Deze Kadernota vervangt de Kadernota "Ruimte voor huisvesting arbeidsmigranten" welke op 14 maart 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 2 oktober 2014 door de gemeenteraad op bepaalde punten is verduidelijkt en gewijzigd.

Uit evaluatie blijkt dat het systeem zoals dat in 2013 is ingevoerd werkt. Het toezicht is uitgevoerd conform het handhavingsbeleid en de op basis daarvan vastgestelde uitvoeringsprogramma's. In het algemeen is de naleving goed. Dat komt doordat veel voorzieningen worden beheerd door professionele huisvesters die aangesloten zijn bij het keurmerk voor de huisvesting van arbeidsmigranten (SNF-keurmerk). Bij overtredingen is conform het handhavingsbeleid handhavend opgetreden.

Wel zijn er locaties in de gemeente waarbij een clustering van voorzieningen is ontstaan. Ruimtelijk gezien, vooral vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving, is dit een ongewenste ontwikkeling.

Voldoende huisvesting is afhankelijk van de ruimte die daarvoor beschikbaar is. Ten aanzien van een goede huisvesting heeft de gemeente hier een primaire rol in. Dit houdt in dat de gemeente aangeeft waar bepaalde vormen van huisvesting van arbeidsmigranten plaats mogen vinden en onder welke voorwaarden. Dit voorziet in de behoefte van duidelijkheid voor huisvesters, werkgevers, werknemers en omwonenden. Hierbij spelen niet alleen de kwaliteit en veiligheid van de huisvesting voor

arbeidsmigranten zelf een rol, maar eveneens de invloed op de woonomgeving en het woongenot van de omwonenden.

In de Kadernota heeft de gemeente aangegeven waar binnen haar grenzen kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kamergewijs langdurig verblijf in woonwijken en tijdelijk verblijf (logies) op bedrijventerreinen. Dit paraplubestemmingsplan gaat over de bedrijfsmatige logiesvoorzieningen. En om te voldoen aan de genoemde kwaliteit, veiligheid en invloed op de omgeving en woongenot van de omwonenden is een bovengrens van 250 bedden en 250 personen opgenomen.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe planologische ruimten geboden. Er zullen geen wijzigingen plaatsvinden die van invloed kunnen zijn op de omgeving.



PLANGEBIEDGRENS

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 02 05 2025
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Aalsmeer
Bestemmingsplannen

Raadhuisplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 020-540 4559

PARAPLUBESTEMMINGSPLAN KAMERVERHUURBEDRIJF AALSMEER

datum : 20-04-2021	gewijzigd : 14-04-2025	formaat : A4	schaal : 1 : 50.000
operator : S. Kho			plotg : imro-2012-V8.tb
gecontr. :			tek.nr. PP.A00.2
plan IDN : NL.IMRO.0358.PP02-VG02			

Signed By: Kabout, L.B. (Bart)
03/06/2025 12:54:57 CEST
ID: fc288910-bd0f-4589-9348-1db22fbdb5d6
Auth: Scribble

Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd)
03/06/2025 12:30:35 CEST
ID: fc288910-bd0f-4589-9348-1db22fbdb5d6
Auth: Scribble

Registratienr.	
Aan	leden raad
Afkomstig van	Burgemeester en wethouders
Datum	2 juni 2025
Afschrift aan	college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording technische vragen gesteld door de fracties GL/PvdA over het agendapunt 'paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer'.

De fracties GL/PvdA hebben de volgende vragen gesteld over het agendapunt 'paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer':

1. **Wat is de juridische definitie en functionele werking van een paraplubestemmingsplan in vergelijking met reguliere bestemmingsplannen?**
   Een paraplubestemmingsplan is een aanvulling op de vigerende bestemmingsplannen waarop het paraplubestemmingsplan betrekking heeft. Een regulier bestemmingsplan gaat over een specifiek deel van het grondgebied van de gemeente. Een paraplubestemmingsplan regelt een specifiek onderwerp over het hele grondgebied van de gemeente.

2. **Wat wordt precies bedoeld met het "uit het plangebied knippen" van een perceel? Wat zijn de juridische en planologische gevolgen daarvan?**
   Dit betekent dat de plangrens is aangepast op het bouwplan op het perceel Lakenblekerstraat 64, waardoor dit perceel geen onderdeel meer uitmaakt van het paraplubestemmingsplan. Dit betekent dat het bouwplan niet meer getoetst hoeft te worden aan het paraplubestemmingsplan.

3. **Wat is het formele verschil tussen een *logiesfunctie* en een *kamerverhuurbedrijf*, zowel qua gebruiksdoel als vergunningsplicht?**
   Een kamerverhuurbedrijf betreft een logiesfunctie. Het gaat hierbij om het bieden van een tijdelijk verblijf aan personen die elders een hoofdverblijf hebben. In het bestemmingsplan Hornmeer (die nu onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Aalsmeer) is een kamerverhuurbedrijf als volgt gedefinieerd: *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.*

4. **Wat is de juridische status van een *short-stay* functie? Wordt dit beleidsmatig of juridisch anders behandeld dan andere woon- of logiesvormen?**
   Een short-stay functie is hetzelfde als een logiesfunctie. Zie antwoord vraag 3. Het gaat dus om een tijdelijk verblijf. Bij een woonfunctie gaat het om een permanent verblijf.

5. **Welke concrete bepalingen uit de provinciale omgevingsverordening maken permanente logies op bedrijventerreinen onmogelijk? Sinds wanneer gelden deze bepalingen en op welke wijze is de gemeente hiervan op de hoogte gesteld?**
   In artikel 6.28 van de Omgevingsverordening NH2022 is het volgende opgenomen:
   1.Kenmerken en kaartgegevens tonen
   Een omgevingsplan kan alleen logiesactiviteiten ten behoeve van werknemers

op een bedrijventerrein mogelijk maken indien:
de logiesactiviteiten zien op kort verblijf; op de locatie kan worden voorzien in een aanvaardbaar leef-/verblijfklimaat, mede gelet op de situering van de logiesactiviteiten op het bedrijventerrein en de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen in de nabije omgeving; omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd; en de logiesactiviteit **worden toegestaan voor een periode van maximaal 10 jaar.**

2. In het omgevingsplan wordt in de toelichting gemotiveerd dat:
   a. wordt voorzien in een regionale behoefte aan logiesplekken ten behoeve van werknemers; en
   b. de locatie van de logiesactiviteiten niet benodigd is voor het bedrijventerrein.

Deze bepaling gold in ieder geval al op het moment dat het paraplubestemmingsplan kamerverhuurbedrijf Aalsmeer is vastgesteld. Het is niet exact bekend wanneer de gemeente hier expliciet over geïnformeerd is.

6. Wat is de geldende status van het onderliggende bestemmingsplan *Hornmeer*? Is dat plan actueel en op welke manier beïnvloedt het de interpretatie van de provinciale regels?
Het bestemmingsplan Hornmeer is vastgesteld in 2013. Dit betekent dat je niet meer kan spreken van een actueel bestemmingsplan. Het actualiseren is destijds uitgesteld vanwege de komst van de Omgevingswet. De regels van de omgevingsverordening zijn alleen van toepassing op nieuw vast te stellen omgevingsplannen en op buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (bopa's). De regels van de omgevingsverordening zijn niet van toepassing op een aanvraag van een omgevingsvergunning die niet in strijd is met het tijdelijke deel omgevingsplan Aalsmeer (bestemmingsplan Hornmeer).

7. Wat is het juridisch effect en doel van het toepassen van een *bestuurlijke lus* in dit geval? Hoe verhoudt dit zich tot de tussenuitspraak van de Raad van State?
Een bestuurlijke lus is een procedurele mogelijkheid in het bestuursrecht waarbij de bestuursrechter een bestuursorgaan de kans geeft om een fout in een besluit te herstellen tijdens een lopende beroepsprocedure. Dit voorkomt dat het besluit meteen vernietigd wordt en de hele procedure opnieuw moet worden doorlopen. Het juridisch effect is dat wij, naar aanleiding van de tussenuitspraak, een aangepast paraplubestemmingsplan gaan vaststellen waardoor het geplande bouwplan op perceel Lakenblekerstraat 64 doorgang kan vinden.

8. Wat houdt artikel 15, lid 3 van de Europese *Dienstenrichtlijn* in, en hoe is dit relevant voor de planregels van het paraplubestemmingsplan?
Artikel 15, lid 3 van de Dienstenrichtlijn vereist dat bij beperkingen van toegang tot of uitoefening van diensten, deze niet discriminerend zijn, noodzakelijk zijn en evenredig. Dit geldt onder meer voor branchering in het omgevingsplan, beperkingen van de oppervlakte van horeca en andere territoriale of kwantitatieve beperkingen. Dit betekent in het geval van het paraplubestemmingsplan dat je moet motiveren, met het in acht nemen van artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn, waarom je een beperking oplegt voor het maximaal aantal bedden voor de logiesfunctie.

9. Wat betekent de *planidentificatiecode* NL.IMRO.0358.PP02-VG02 precies in termen van besluitvorming, planherziening en rechtskracht?

Een planidentificatiecode is een unieke code die wordt toegekend aan een ruimtelijk plan zoals een bestemmingsplan. Deze code is verplicht bij het publiceren van plannen op Ruimtelijkeplannen.nl.

10. **Wat is de formele definitie van een *exploitatieplan* en waarom is het besluit genomen om er in dit geval vanaf te zien, ondanks de omvang van het bouwplan?**
Een exploitatieplan is verplicht bij aangewezen bouwplannen. Het paraplubestemmingsplan bevat geen bouwtitel (aangewezen bouwplan) die voldoet aan de genoemde criteria in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Om deze reden is er geen sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal en is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. De raad dient hierover expliciet een besluit te nemen.

11. **Op basis van welke juridische of bestuurlijke overwegingen is besloten om de eerste raadsbehandeling van dit onderwerp achter gesloten deuren en vertrouwelijk te laten plaatsvinden?**
Deze overwegingen zijn gedeeld tijdens de geheime vergadering.

12. **Wat is de exacte status van die geheime raadsvergadering en welke onderdelen mogen raadsleden nu wel of niet met de buitenwereld delen?**
De stukken en hetgeen besproken is tijdens deze raadsvergadering blijven geheim. Alleen de stukken die in openbaarheid worden gebracht kunnen gedeeld worden met de buitenwereld, zoals het betreffende agendapunt aanpassing paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer.

13. **Heeft er bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Holland over de strijdigheid met de omgevingsverordening? Zo ja, wanneer, met wie, en wat was de uitkomst? Zo nee, waarom niet?**
Nee. Er is geen overleg geweest met de provincie, maar er heeft wel ambtelijke afstemming plaatsgevonden. Na afronding van de benodigde procedures is er geen strijdigheid met de omgevingsverordening.

14. **Welke overige locaties binnen Aalsmeer vallen op dit moment nog onder de werking van het paraplubestemmingsplan *kamerverhuurbedrijf*? Op welke gronden is besloten om specifiek dit ene perceel (WTFH) eruit te halen, en waarom niet andere percelen met vergelijkbare planologische wensen of beperkingen?**
Dit is toegelicht in de geheime raadsvergadering.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. Sj. Vellenga	mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido)
07/05/2025 16:07:40 CEST
ID: 53cfa76e-e740-4a40-bc70-a0f66be6bad6
Auth: Scribble

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd)
07/05/2025 12:33:45 CEST
ID: 53cfa76e-e740-4a40-bc70-a0f66be6bad6
Auth: Scribble

Zaaknummer:	Z25-048893 D25-143988	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** N. Dekker 4920 n.dekker@amstelveen.nl Stedelijke Ontwikkeling
Datum:	6 mei 2025	
Portefeuillehouder:	wethouder mr. L.B. Kabout	

Onderwerp

Actualisatie grondexploitaties Aalsmeer per 1-1-2025

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2025 conform Bijlage 1 vast te stellen;
2. het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van actieve grondexploitaties ter grootte van € 41.199.000 opbrengsten en € 34.635.000 kosten (specificatie: Bijlage 1) vast te stellen;
3. het bijgestelde budget van facilitaire grondexploitaties ter grootte van € 7.659.000 opbrengsten en € 8.002.000 kosten (specificatie: Bijlage 1) vast te stellen;
4. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties en fiscale consequenties te verwerken in de begroting 2025 en verder.

Samenvatting

Dit voorstel heeft een relatie met de jaarrekening 2024 en betreft de jaarlijkse actualisatie van actieve en facilitaire grondexploitaties. In de jaarrekening 2024 zijn de benodigde voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties opgenomen. De lopende projecten worden nu conform de jaarrekening 2024 ter vaststelling aangeboden. Met dit voorstel worden tevens de benodigde budgetten voor 2025 en verder vastgesteld. De actualisatie van grondexploitaties is voorgeschreven vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Doel

Voldoen aan het besluit begroting en verantwoording (BBV) dat voorschrijft om grondexploitaties minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw door de raad vast te laten stellen.

Prestatie

De grondexploitatie is het uitvoeringsprogramma van een ruimtelijk plan. Het geeft de financiële kaders waarbinnen de uitvoering plaatsvindt. Het is verplicht de begrotingen voor de nog uit te voeren plandelen minstens één keer per jaar opnieuw door de raad vast te laten stellen. Daarnaast worden met dit besluit de geactualiseerde budgetten voor de private ontwikkelingen (facilitaire grondexploitaties) vastgesteld.

Voorgeschiedenis en context

De gemeenteraad stelt jaarlijks de geactualiseerde grondexploitaties en bijbehorende budgetten vast. De gemeente voldoet hiermee aan het BBV dat voorschrijft om toegekend budget voor meerjarige projecten minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw vast te stellen. In de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2024 is ingegaan op de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium in 2024 en, op hoofdlijnen, op het totale resultaat van de grondexploitatie in 2024.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Ad. 1. De actualisatie is voorgeschreven vanuit het BBV. Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden ten behoeve van de juiste waarderingen in de jaarrekening. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 Gemeentewet.

Ad. 2 en Ad 3. De raad stelt budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting. Deze budgetten regelen de financiering en dekking van de uitvoering van de grondexploitatiebegroting en zijn dan bestemd voor aankopen, wegenaanleg, groenaanleg, riolering, enzovoort.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De actualisatie van grondexploitatie is voorgeschreven vanuit het BBV en voorbehouden aan de gemeenteraad. Daarnaast informeert dit raadsvoorstel over de belangrijkste ontwikkelingen bij de lopende grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen.

Participatie

Participatie vindt plaats vanuit de ruimtelijke projecten zelf.

Kantekeningen en risico's

De gepresenteerde gegevens betreffen de standen en vastgestelde projecten per 1 januari 2025. Projecten die in de loop van 2025 worden vastgesteld en worden geactualiseerd, worden meegenomen bij de 2e bestuursrapportage.

Financiën

Ontwikkeling portefeuille

Nieuwe en afgesloten grondexploitaties

Er zijn in 2024 geen actieve grondexploitaties door de raad vastgesteld of afgesloten. Wel zijn drie facilitaire grondexploitaties administratief geopend, zijnde Hornweg tussen 293-309, Bilderdammerweg 64 en Oosteinderweg 315. Er zijn 2 faciliterende grondexploitaties financieel administratief afgesloten, te weten Nautisch Centrum Uiterweg 42-46 en Aalsmeerderweg 237-239.

Omdat de actualisatie uitgaat van de situatie per 1 januari 2025, is in dit voorstel geen rekening gehouden met de in 2025 vastgestelde grondexploitatie Bilderdammerweg 6-30. Deze loopt echter wel mee in de lopende begroting.

Actualisatie grondexploitatiebegrotingen

Totaaloverzicht financiën grondexploitaties

Bijlage 1 geeft het totaaloverzicht weer van de actualisatie van alle grondexploitaties per 1-1-2025 ten opzichte van de 'Actualisatie Grondexploitaties per 1-1-2024'. Onderstaande tabel betreft een samenvatting van Bijlage 1, kolom 'Totaal resultaat'.

Projectresultaat op eindwaarde	**MPG 2024**	**MPG 2025**	**Verschil**	
Actieve grondexploitaties	€ 840.609	€ 550.442	**€ -290.168**	nadelig
Facilitaire grondexploitaties	€ -1.829.920	€ -1.556.055	**€ 273.865**	voordelig
Afgesloten facilitair	€ -110.816	€ -29.467	**€ 81.349**	voordelig

Het gepresenteerde projectresultaat is het verwachte saldo van de grondexploitatiebegroting op het einde van de looptijd (eindwaarde). Dit betekent dat het resultaat een optelling is van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten, nog te realiseren kosten en opbrengsten, en invloeden van tijd (rente, inflatie). De verschillen in resultaten worden dan ook veroorzaakt door aanpassing van de begroting. Het doel is dat bij de actualisatie een zo goed mogelijke financiële waardering wordt gegeven van het project. Vanuit nieuwe inzichten, nieuwe ramingen, nieuwe parameters en realisaties, wordt de begroting indien nodig op kosten, opbrengsten en planning aangepast.

Actualisatie Projectresultaat actieve grondexploitaties (BIE)
Bij actieve grondexploitaties in uitvoering (bouwgronden in exploitatie, afgekort BIE) ontwikkelt de gemeente de grond vanuit een eigen grondpositie. De kosten worden hierbij gedekt uit de opbrengsten van de gemeentelijke gronduitgifte.

Het projectresultaat van de nog lopende actieve grondexploitaties (BIE) is afgelopen jaar bijgesteld met **ca. € 290.000,** van ca. € 841.000 positief naar ca. € 550.000 positief op eindwaarde. De grootste wijziging in projectresultaat zit in de projecten Green Park Aalsmeer (ca. € 356.000 nadelig), Hornmeer Meervalstraat-Roerdomplaan (ca. € 200.000 voordelig) en Ophelialaan/Thijsselaan (De Hoeksteen) (ca. € 152.000 nadelig).

Actualisatie Projectresultaat facilitaire grondexploitaties (FAC)
Bij facilitaire grondexploitaties (FAC) dient de gemeente per ontwikkeling na te gaan welke kosten er ontstaan om deze vervolgens te verhalen op de ontwikkelaar. Dat gebeurt doorgaans via (anterieure) overeenkomsten tot kostenverhaal, tenzij er een vigerend exploitatieplan is. Het projectresultaat op de lopende facilitaire grondexploitaties is **verbeterd met ca. € 274.000**, van € 1.830.000 negatief naar € 1.556.000 negatief op eindwaarde. De grootste wijziging in projectresultaat zit in de projecten Westeinderhage (ca. € 59.000 voordelig) en De Tuinen van Aalsmeer (ca. € 292.000 voordelig).

Het effect op het resultaat in 2024 binnen de twee facilitaire projecten die zijn afgesloten bedraagt ca. € 81.000 voordelig (van € 110.816 nadelig naar 2025 € 29.467 nadelig). Door het afsluiten van deze projecten vervalt het projectresultaat uit de begroting.

Omzet in kosten en opbrengsten
Het projectresultaat is een gevolg van de realisaties (boekwaarde) en meerjarige verwachtingen over kosten en opbrengsten. Deze verwachtingen van kosten en opbrengsten zijn als volgt:

Totaal begroting per 1-1-2025	**Geraliseerde kosten en opbrengsten**	**Verwachte kosten**	**Verwachte opbrengsten**	**Resultaat incl. resultaatneming**	**Resultaatneming tot 2025**	**Resultaat excl. resultaatneming**
Actieve grondexploitaties	€ -9.691.766	€ -34.635.442	€ 41.198.515	**€ -3.128.693**	€ 3.679.135	**€ 550.442**
Facilitaire grondexploitaties	€ -944.464	€ -8.002.449	€ 7.659.404	**€ -1.287.508**	€ -268.546	**€ -1.556.054**
Totaal	**€ -10.636.230**	**€ -42.637.891**	**€ 48.857.919**	**€ -4.416.201**	**€ 3.410.589**	**€ -1.005.612**

Na actualisatie zijn de totale nog te realiseren kosten (inclusief rente en indexering) in de actieve grondexploitaties ca. **€ 34.635.000.** Hiertegenover staat ca. **€ 41.199.000** aan nog te realiseren opbrengsten, welke hoofdzakelijk bestaat uit gronduitgifte van gemeentelijke gronden. Het zwaartepunt van de opbrengsten zit in de projecten Green Park Aalsmeer (ca. € 22,4 miljoen) en De Tuinen van Aalsmeer (ca. € 15,5 miljoen).

De nog te realiseren kosten in de facilitaire grondexploitaties bedraagt ca. **€ 8.002.000.** Hiertegenover staat ca. **€ 7.659.000** aan nog te realiseren opbrengsten, welke hoofdzakelijk bestaan uit exploitatiebijdragen van derden inzake kostenverhaal.

Noot: Het projectresultaat van kosten en opbrengsten wordt in bovenstaande tabel zowel gepresenteerd inclusief als exclusief gerealiseerde resultaatneming. De resultaatneming betreft de winst- en/of verliesneming die op het project is geboekt, en onderdeel uitmaakt van de gerealiseerde kosten/opbrengsten. Om een goed vergelijk te kunnen maken geeft het resultaat exclusief gerealiseerde resultaatneming een beter beeld. In deze actualisatie betreft het gepresenteerde projectresultaat, en het verschil ten opzichte van de Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2024, dan ook het resultaat exclusief gerealiseerde resultaatneming.

Verschillenverklaring afwijking projectresultaat
Via de 2e bestuursrapportage 2024 en jaarrekening 2024 zijn reeds grote afwijkingen op *jaarschijf 2024* verantwoord (bij > €40.000). Deze actualisatie per 1-1-2025 gaat in op afwijkingen op *het projectresultaat (*bij > € 40.000). Onderstaande tabel betreft een samenvatting van Bijlage 1, kolom 'Verschil resultaat".

Project	**Verschil resultaat**	
De Tuinen van Aalsmeer (bie)	€	-39.000
Green Park Aalsmeer (bie)	€	-356.000
Hornmeer Meervalstraat-Roerdomplaan (bie)	€	200.000
Ophelialaan / Thijsselaan (De Hoeksteen) (bie)	€	-152.000
Westeinderhage (bie)	€	58.000
Overige projecten (bie)	€	-1.000
Totaal actieve grondexploitatie	**€**	**-290.000**
De Tuinen van Aalsmeer (fac)	€	292.000
Westeinderhage (fac)	€	59.000
Overige projecten (fac)	€	-77.000
Totaal facilitaire grondexploitatie	**€**	**274.000**

Ophelialaan / Thijsselaan (De Hoeksteen) (BIE) (€152.000 nadelig)
De aanname was dat de locatie met (aftrekbare) omzetbelasting kon worden geleverd. De locatie wordt echter met overdrachtsbelasting geleverd. Dit leidt tot lagere opbrengsten. Daarnaast zijn de plankosten toegenomen en zijn de uitvoeringskosten geïndexeerd.

Hornmeer Meervalstraat-Roerdomplaan (BIE) (€ 200.000 voordelig)
Er was in de begroting geen rekening gehouden met de reserveringsvergoeding bij de verkoop van de locatie Roerdomplaan. Deze is alsnog toegepast en dit heeft geleid tot meer opbrengsten dan begroot.

Green Park Aalsmeer (BIE) (€ 356.000 nadelig)
In 2024 hebben de aandeelhouders besloten dat een aankoop die door de gemeente ten behoeve van Green Park is gedaan, niet volledig vergoed wordt. Dit besluit is in de grondexploitatie verwerkt en leidt tot een nadeel van ca. € 356.000.

De Tuinen van Aalsmeer (BIE en FAC) (€ 252.000 voordelig)
Het woonrijp maken voor het eerste deel in deelgebied Polderzoom fase 2 (fac) is voordeliger uitgevallen dan begroot (€ 292.000). Diverse overige verschillen op de BIE zijn € 39.000 nadelig.

Westeinderhage (BIE en FAC) (€ 117.000 voordelig)
In 2024 zijn twee exploitatiebijdragen vanuit de Intentieovereenkomst in rekening gebracht. Deze bijdragen waren niet begroot omdat er onzekerheid over bestond. Daarnaast zijn er kleine budgetwijzigingen voor de resterende plankosten doorgevoerd. De voormelde wijzigingen hebben een betering van het projectresultaat als gevolg (€ 59.000). Eind 2024 hebben diverse grondtransporten ten behoeve van de ontwikkeling

plaatsgevonden. De grondopbrengsten waren hoger dan voorzien en heeft een verbetering van het projectresultaat als gevolg (€ 58.000).

Voorbereidingsbudget voor actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV)
Voor sommige ontwikkelingen op eigen grond is er nog geen opdracht van de raad, maar worden al wel voorbereidingskosten gemaakt. Voor deze kosten wordt een voorbereidingsbudget aangevraagd tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan en grondexploitatie. In de voorbereidingsfase van een grondexploitatie is de totale scope en omvang van een project nog niet volledig in beeld. Daarom wordt het voorbereidingskrediet jaarlijks bijgesteld met de meest recente verwachtingen. Omdat de grondexploitatie met een bestuurlijk vastgesteld eindsaldo er nog niet is, zijn bijstellingen van voorbereidingskosten geen voor- of nadelen.

Bilderdammerweg 6-30 (AGIV afgesloten in 2025 naar aanleiding van vaststelling grondexploitatie)
Begin 2025 is de grondexploitatie Bilderdammerweg 6-30 vastgesteld door de Raad. De actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV) voor dit project is hiermee komen te vervallen. De boekwaarden van de AGIV zijn overgaan naar de geopende grondexploitatie. Er is geen sprake meer van een benodigd voorbereidingsbudget voor de AGIV.

Begrote resultaten en de invloed daarvan op het meerjarenbeeld
Winst- en resultaatneming (Bijlage 2)
Voor winstneming geldt de Percentage of Completion methode (POC): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst op basis van de eindwaarde worden genomen. Hierbij wordt rekening gehouden met het optreden van projectspecifieke risico's die van invloed kunnen zijn op de uiteindelijk eindwaarde.

Het kan voorkomen dat, bijvoorbeeld vanwege veranderende omstandigheden, uit de meerjarenprognoses naar voren komt dat in het verleden te veel winst is genomen. In dat geval moet deze (tussentijdse) winst direct worden teruggedraaid, door een lagere tussentijdse winstneming of zelfs door het treffen van een voorziening of een afboeking die als een negatieve opbrengst ten laste van de exploitatie wordt gebracht.

In de actualisatie grondexploitaties 2024 werd voor actieve grondexploitaties een verwachte winstneming voor het jaar 2024 gepresenteerd van € 3.673.000. De daadwerkelijke winstneming in 2024 bedroeg € 1.662.000. Dit verschil kan hoofdzakelijk worden verklaard vanuit vertraging in het bouwrijpmaken in het project Hornmeer Meervalstraat-Roerdomplaan.

Verliesvoorziening (Bijlage 3)
In de praktijk komt het voor dat vanaf het begin af aan, of na actualisatie, duidelijk is dat de opbrengsten de kosten van een actieve grondexploitatie slechts gedeeltelijk zullen dekken. Het resultaat van de grondexploitatiebegroting vertoont dan een begroot verlies. Er dient dan een (verlies)voorziening te worden getroffen. Het treffen van een voorziening gebeurt direct bij een geprognosticeerd verlies ter grootte van dit volledige verlies conform het voorzichtigheidsprincipe. Op het moment dat een tekort zich daadwerkelijk voordoet, wordt dit uit de getroffen voorziening gedekt en heeft dit geen invloed meer op het begrotingssaldo of jaarrekeningresultaat.

In de jaarrekening 2024 zijn de benodigde voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties al bijgesteld opgenomen en verwerkt. Bijlage 3 geeft de stand van de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties weer. Deze is per saldo verlaagd met €525.000 tot € 1.295.000 voor de nog lopende faciliterende grondexploitaties, en is vooral een gevolg van een voordelig projectresultaat op De Tuinen van Aalsmeer (FAC).

De voorziening voor de BIE is verhoogd met €520.000 tot €7.011.000 voor de actieve grondexploitaties. Dit is vooral een gevolg vanuit het nadeliger resultaat op Green Park Aalsmeer (€ 356.000).
Het overige deel (€ 164.000) betreft een ophoging van de verliesvoorziening De Tuinen van Aalsmeer (BIE). De verliesvoorziening van de Tuinen van Aalsmeer wordt gewaardeerd op contante waarde (het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar de huidige waarde). Hoewel het resultaat op eindwaarde vrijwel gelijk blijft (€ 39.000 nadelig verschil), is een (jaarlijkse) dotatie aan de verliesvoorziening nodig om het geprognosticeerde verlies op eindwaarde af te kunnen dekken.

Benodigde weerstandscapaciteit grondexploitaties
De bepaling van de omvang van de risico's en de beheersing van deze risico's is een belangrijk onderdeel van projectbeheersing. Door middel van risicoanalyse met behulp van de Monte Carlo methode wordt de benodigde weerstandscapaciteit in beeld gebracht. Mede op basis hiervan kan besluitvorming plaatsvinden over de te nemen beheersmaatregelen en wanneer deze genomen kunnen worden. De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitaties bedraagt ca. € 4,7 miljoen. Met dit bedrag aan weerstandscapaciteit is het 90% zeker is dat alle risico's kunnen worden afgedekt. De onderbouwing van dit bedrag is als volgt:

<u>De Tuinen van Aalsmeer (BIE en FAC)</u>
Bij de grondexploitatie De Tuinen van Aalsmeer volgt uit de risicoanalyse een benodigde weerstandscapaciteit van ca. € 1,9 miljoen. De belangrijkste risico's bevinden zich in de deelgebieden Polderzoom fase 2 en de Zwarteweg. Dit omdat er enerzijds nog veel kosten gemaakt moeten worden betreffende civiele werken en er anderzijds complexe afspraken zijn gemaakt of nog gemaakt moeten worden met de ontwikkelende partijen. Daarnaast is vertraging en de daarbij behorende extra kosten een belangrijk risico waarmee rekening wordt gehouden.

<u>Oosteindedriehoek (FAC)</u>
Eind 2022 is het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan voor de Oosteindedriehoek ter inzage gelegd, nadat de anterieure overeenkomst met het ontwikkelende consortium gereed is gekomen. Met het consortium zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Het exploitatieplan fungeert als extra zekerheid voor het verhalen van de kosten. Het project kent een lange looptijd en risico's voor de gemeente. Op basis van de risicoanalyse bedraagt de benodigde weerstandscapaciteit ca. € 2,0 miljoen.

<u>Overige ruimtelijke projecten (BIE en FAC)</u>
Voor de overige projecten is benodigde weerstandscapaciteit bepaald van in totaal ca. € 0,8 miljoen.

Overig
<u>Afdracht bovenwijkse voorzieningen (Bijlage 4)</u>
Kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen, die (mede) voortkomen uit ruimtelijke projecten vindt momenteel per project plaats op basis van wettelijke criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT-criteria). Aanvullend is op 21 januari 2021 de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen vastgesteld door gemeenteraad. Op grond van deze nota dragen private partijen bij aan bovenwijkse voorzieningen binnen de gemeente. Ook actieve gemeentelijke grondexploitaties dragen bij aan de bovenwijkse voorzieningen. In bijlage 4 zijn de verwachte bijdragen, zoals opgenomen in de grondexploitaties, weergegeven.

<u>Parameters grondexploitaties</u>
Rente
Rente wordt alleen doorberekend op actieve grondexploitaties in uitvoering (bouwgronden in exploitatie (BIE), de actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV) en facilitaire grondexploitaties waarbij sprake is van een exploitatieplan.

In december 2023 is door de commissie BBV een aangepaste notitie "grondbeleid in begroting en jaarstukken" uitgebracht. De toe te rekenen rentelasten is gewijzigd en betreft de omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV. In de huidige praktijk is de bepaalde omslagrente (0,1%) lager dan rekenrente zoals opgenomen in de grondexploitatiebegroting (0,5%). Dit renteomslagpercentage mag gehanteerd blijven indien de renteomslag berekend volgens de notitie Rente niet meer afwijkt dan 0,5% boven of onder het initieel vastgestelde rentepercentage. Het totaal aan te verwachten rentekosten op basis van 0,5% bedraagt momenteel € 232.000 voor de totale BIE.

Indexering (kosten- en opbrengstenstijging)
De gehanteerde parameters voor indexering van grondexploitaties zijn door het college als volgt vastgesteld (d.d. 7 januari 2025):

Parameters grondexploitaties Aalsmeer	**2025**	**2026**	**2027-2035**	**Na 2035**
	prognose	*prognose*	*prognose*	*prognose*
Kostenstijging algemeen	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Kostenstijging civiel (incl. sloop en saneren)	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Kostenstijging plankosten	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging woningbouw	2,50%	2,50%	2,00%	0,00%
Opbrengstenstijging niet-woningbouw	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%

Vennootschapsbelasting (VpB)
Actualisering van reeds bestaande en nieuwe bouwgrondexploitaties met een hoger opbrengstpotentieel hebben een directe invloed op een eventuele VpB-last in de toekomst. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties wordt de prognose afdracht Vennootschapsbelasting herrekend.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen vormen het nieuwe financieel en ruimtelijk kader voor de projecten.

Evaluatie

Er vindt geen evaluatie plaats.

Duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheid vormt onderdeel van de ruimtelijke projecten en is geen onderdeel van het voorstel.

Bijlagen

Bijlage 1. Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2025
Bijlage 2. Fasering winst- en resultaatnemingen per 1-1-2025
Bijlage 3. Overzicht van voorzieningen voor grondexploitaties per 1-1-2025
Bijlage 4. Afdracht bovenwijkse voorzieningen per 1-1-2025

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Aalsmeer

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders, d.d. 5 mei 2025, zaaknummer Z25-048893 D25-143988;

gelet op artikel 212 van de Wet; Gemeentewet;

Besluit

1. de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2025 conform Bijlage 1 vast te stellen;
2. het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van actieve grondexploitaties ter grootte van € 41.199.000 opbrengsten en € 34.635.000 kosten (specifica tie: Bijlage 1) vast te stellen;
3. het bijgestelde budget van facilitaire grondexploitaties ter grootte van € 7.659.000 opbrengsten en € 8.002.000 kosten (specificatie: Bijlage 1) vast te stellen;
4. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties en fiscale consequenties te verwerken in de begroting 2025 en verder.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 juli 2025.

De griffier,

H.R.E. Hofland

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Bijlage 1. Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2025

Getallen x 1.000 euro

				Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2024									Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2025									
Status	**Projectcode**	**Projectnaam**	**Groep**	**Boekwaarde kosten**	**Boekwaarde opbrengsten**	**Gerealiseerd kosten-opbr**	**Resultaat neming t/m 2024**	**Boekwaarde 1-1-2024**	**Prospectie kosten**	**Prospectie opbrengsten**	**Totaal resultaat**	**Resultaat nog te nemen**	**Geboekte kosten in 2024**	**Geboekte opbrengsten in 2024**	**Saldo geboekt in 2024**	**Resultaat neming in 2024**	**Boekwaarde saldo 31-12-2024**	**MPG1 Prospectie Kosten**	**MPG1 Prospectie Opbrengsten**	**Totaal resultaat**	**Resultaat nog te nemen**	**Verschil resultaat**
Lopend	404004	Green Park Aalsmeer (bie)	BIE	165.047	158.835	6.212	-	6.212	29.819	35.969	-62	-62	6.875	9.451	-2.575	-	3.636	19.211	22.430	-418	-418	-356
Lopend	404005	Herenweg 61/99 (bie)	BIE	559	-	559	-	559	163	1.145	423	423	18	-	18	-	577	158	1.157	421	421	-1
Lopend	404006	Hornmeer Meervalstraat-Roerdomplaan (bie)	BIE	2.392	11.236	-8.844	2.014	-6.830	4.401	2.746	7.189	5.175	938	3.000	-2.061	1.539	-7.352	3.516	-	7.389	3.836	200
Lopend	404007	Ophelialaan / Thijsselaan (De Hoeksteen) (bie)	BIE	398	-	398	-	398	1.363	2.199	438	438	149	-	149	-	547	1.288	2.122	286	286	-152
Lopend	Groep	Tuinen van Aalsmeer (bie)	BIE	21.060	8.480	12.580	-	12.580	10.937	16.277	-7.240	-7.240	427	729	-302	-	12.278	10.458	15.457	-7.279	-7.279	-39
Lopend	404015	Westeinderhage (bie) x	BIE	39	-	39	-	39	37	170	94	94	65	224	-160	126	5	3	34	151	25	57
		Totaal BIE		**189.495**	**178.551**	**10.944**	**2.014**	**12.957**	**46.721**	**58.505**	**841**	**-1.173**	**8.473**	**13.404**	**-4.931**	**1.665**	**9.692**	**34.635**	**41.199**	**550**	**-3.129**	**-290**
Nieuw	403042	Hornweg tussen 293-309 (fac)	Facilitair	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42	78	-36	-	-36	32	-	4	4	4
Nieuw	403043	Bilderdammerweg 64 (fac)	Facilitair	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	15	-1	14	14	14	-15	-14	-15
Nieuw	403044	Oosteinderweg 315 (fac)	Facilitair	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-2	-	-	-	-2	-	-2
Lopend	Groep	De Tuinen van Aalsmeer (fac)	Facilitair	6.497	5.311	1.186	-	1.186	3.149	2.938	-1.398	-1.398	262	-	262	-237	1.211	2.674	3.016	-1.106	-869	292
Lopend	403016	Uiterweg 116 Marinapark (fac)	Facilitair	59	43	16	-0	16	293	287	-22	-22	12	-	12	-	28	285	287	-27	-27	-5
Lopend	403018	Westeinderhage (fac)	Facilitair	522	367	155	-16	139	756	520	-392	-376	245	268	-22	-	117	489	290	-333	-317	59
Lopend	403025	Oosteindedriehoek (fac)	Facilitair	1.163	1.176	-13	-	-13	4.450	4.437	1	1	132	513	-381	-	-394	4.351	3.958	1	1	1
Lopend	403029	Aalsmeerderweg 55-57 (fac)	Facilitair	12	-	12	-12	-	5	-	-17	-5	22	58	-36	-	-36	37	-	-13	-1	4
Lopend	403033	Hornweg 240 - 244 (fac)	Facilitair	5	-	5	-	5	59	45	-19	-19	5	-	5	-	10	70	45	-35	-35	-16
Lopend	403040	Aalsmeerderweg 342 (fac)	Facilitair	21	11	10	-	10	15	27	2	2	18	11	7	-1	17	17	17	-18	-17	-20
Lopend	403041	Aalsmeerderweg 350 en 352 (fac)	Facilitair	17	13	4	-	4	24	42	14	14	22	11	10	-	14	33	33	-13	-13	-28
		Totaal Facilitair		**8.296**	**6.922**	**1.375**	**-28**	**1.346**	**8.750**	**8.294**	**-1.830**	**-1.802**	**777**	**938**	**-162**	**-240**	**944**	**8.002**	**7.659**	**-1.556**	**-1.288**	**274**
		Totaal portfolio BIE en FAC per 1-1-2025		**197.791**	**185.472**	**12.318**	**1.986**	**14.304**	**55.471**	**66.800**	**-989**	**-2.975**	**9.250**	**14.342**	**-5.093**	**1.425**	**10.636**	**42.638**	**48.858**	**-1.006**	**-4.416**	**-16**
		Afgesloten projecten																				
Afgesloten	403028	Nautisch centrum Uiterweg 42-46 (fac)	Facilitair	5	-	5	-5	-	83	-	-89	-83	-	-	-	-6	-	-	-	-12	-	77
Afgesloten	403030	Aalsmeerderweg 237-239 (fac)	Facilitair	17	-	17	-5	12	18	12	-22	-18	-	-	-	-13	-	-	-	-18	-	4
		Totaal afgesloten		**22**	**-**	**22**	**-10**	**12**	**101**	**12**	**-111**	**-101**	**-**	**-**	**-**	**-19**	**-**	**-**	**-**	**-29**	**-**	**81**
		Totaal portfolio BIE en FAC incl. afgesloten projecten		**197.813**	**185.472**	**12.341**	**1.976**	**14.316**	**55.572**	**66.812**	**-1.100**	**-3.076**	**9.250**	**14.342**	**-5.093**	**1.406**	**10.636**	**42.638**	**48.858**	**-1.035**	**-4.416**	**65**
		Actieve grondexploitatie in voorbereiding																				
	404016	Bilderdammerweg 6-30 (agiv)	AGIV	126	-	126	-	126	1.019	-	-1.145	-1.145	257	51	206	-	332	836	-	-1.168	-1.168	-23
		Totaal AGIV		**126**	**-**	**126**	**-**	**126**	**1.019**	**-**	**-1.145**	**-1.145**	**257**	**51**	**206**	**-**	**332**	**836**	**-**	**-1.168**	**-1.168**	**-23**

Bijlage 2. Fasering winst- en resultaatnemingen per 1-1-2025

Getallen x 1.000 euro

Project Naam	Groep	Reeds genomen tot 2024	Genomen in 2024	Verwacht	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
De Tuinen van Aalsmeer (bie)	BIE	-	-	**-7.279**	-	-	-	-	-7.279	-	-
Green Park Aalsmeer (bie)	BIE	-	-	**-417**	-	-417	-	-	-	-	-
Herenweg 61/99 (bie)	BIE	-	-	**421**	366	29	27	-	-	-	-
Hornmeer Meervalstraat-Roerdomplaan (bie)	BIE	2.014	1.539	**3.836**	2.258	1.578	-	-	-	-	-
Ophelialaan / Thijsselaan (De Hoeksteen) (bie)	BIE	-	-	**286**	191	46	49	-	-	-	-
Westeinderhage (bie) x	BIE	-	126	**25**	25	-	-	-	-	-	-
Totaal BIE		**2.014**	**1.665**	**-3.128**	**2.840**	**1.236**	**75**	**-**	**-7.279**	**-**	**-**
De Tuinen van Aalsmeer (fac)	Facilitair	-	-237	**-869**	-	-	-869	-	-	-	-
Uiterweg 116 Marinapark (fac)	Facilitair	-0	-	**-27**	-27	-	-	-	-	-	-
Westeinderhage (fac)	Facilitair	-16	-	**-317**	-	-	-317	-	-	-	-
Oosteindedriehoek (fac)	Facilitair	-	-	**1**	-	-	-	-	-	-	1
Aalsmeerderweg 55-57 (fac)	Facilitair	-12	-	**-1**	-1	-	-	-	-	-	-
Hornweg 240 - 244 (fac)	Facilitair	-	-	**-35**	-35	-	-	-	-	-	-
Aalsmeerderweg 342 (fac)	Facilitair	-	-1	**-17**	-17	-	-	-	-	-	-
Aalsmeerderweg 350 en 352 (fac)	Facilitair	-	-	**-13**	-13	-	-	-	-	-	-
Hornweg tussen 293-309 (fac)	Facilitair	-	-	**4**	4	-	-	-	-	-	-
Bilderdammerweg 64 (fac)	Facilitair	-	-1	**-14**	-	-14	-	-	-	-	-
Oosteinderweg 315 (fac)	Facilitair	-	-2	**-**	-	-	-	-	-	-	-
Totaal facilitair		**-28**	**-240**	**-1.288**	**-89**	**-14**	**-1.186**	**-**	**-**	**-**	**1**
Totaal		**1.986**	**1.425**	**-4.415**	**2.752**	**1.221**	**-1.110**	**-**	**-7.279**	**-**	**1**

Bijlage 3. Overzicht van voorzieningen voor grondexploitaties per 1-1-2025

Getallen x 1.000 euro

Project	Groep	Stand 1-1-2024	Storting	Onttrekking	Stand 1-1-2025
De Tuinen van Aalsmeer (bie)	BIE	6.429	164	-	6.593
Green Park Aalsmeer (bie)	BIE	62	356	-	418
Totaal BIE		**6.491**	**520**	**-**	**7.011**
Aalsmeerderweg 55-57 (fac)	Facilitair	5	-	-4	1
Aalsmeerderweg 342 (fac)	Facilitair	-	18	-	18
Aalsmeerderweg 350 en 352 (fac)	Facilitair	-	13	-	13
Bilderdammerweg 64 (fac)	Facilitair	-	15	-	15
Hornweg 240 - 244 (fac)	Facilitair	19	16	-	35
De Tuinen van Aalsmeer (fac)	Facilitair	1.398	-	-529	869
Uiterweg 116 Marinapark (fac)	Facilitair	22	5		27
Westeinderhage (fac)	Facilitair	376	-	-59	317
Totaal Faciltair		**1.820**	**67**	**-592**	**1.295**
Totaal		**8.311**	**587**	**-592**	**8.306**

Bijlage 4. Afdracht Bovenwijkse voorzieningen per 1-1-2025

Getallen x 1.000 euro

Project	Groep	Rea in 2024	Totaal verwacht	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
De Tuinen van Aalsmeer (bie)	BIE	-	172	-	172	-	-	-	-	-
Herenweg 61/99 (bie)	BIE	-	53	53	-	-	-	-	-	-
Hornmeer Meervalstraat-Roerdomplaan (bie)	BIE	87	-	-	-	-	-	-	-	-
Ophelialaan / Thijsselaan (De Hoeksteen) (bie)	BIE	-	31	31	-	-	-	-	-	-
Totaal BIE		**87**	**256**	**84**	**172**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Uiterweg 116 Marinapark (fac)	Facilitair	-	15	15	-	-	-	-	-	-
Westeinderhage (fac)	Facilitair	116	232	232	-	-	-	-	-	-
De Tuinen van Aalsmeer (fac)	Facilitair	-	103	-	103	-	-	-	-	-
Aalsmeerderweg 237-239 (fac)	Facilitair	12	-	-	-	-	-	-	-	-
Hornweg 240 - 244 (fac)	Facilitair	-	9	9	-	-	-	-	-	-
Aalsmeerderweg 342 (fac)	Facilitair	-	9	9	-	-	-	-	-	-
Aalsmeerderweg 350 en 352 (fac)	Facilitair	-	19	19	-	-	-	-	-	-
Hornweg tussen 293-309 (fac)	Facilitair	33	-	-	-	-	-	-	-	-
Oosteindedriehoek (fac)	Facilitair		1.504	215	215	215	215	215	215	215
Totaal Facilitair		**161**	**1.890**	**498**	**317**	**215**	**215**	**215**	**215**	**215**
Totaal		**248**	**2.146**	**583**	**489**	**215**	**215**	**215**	**215**	**215**